



Voorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat	College van burgemeester en wethouders 22 januari 2019	Zaaknummer 22590
Portefeuillehouder Bas Boender		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het plan op onderdelen aan te passen, zoals aangegeven in de bijlage "nota zienswijzen bestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat".
3. Het bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" vast te stellen
4. Geen exploitatieplan vast te stellen

Voorstel

Inleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan "Poortugaal Centrum – Emmastraat" dat het bouwplan voor een gezondheidscentrum (huisarts, fysiotherapeut etc.), wonen en winkels op de begane grond in het centrum van Poortugaal mogelijk maakt. Het ontwikkelplan voor dit derde fase deel voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de raad en de opgave die er voor deze locatie -een leeg centrumgebied gelegen tussen twee supermarkten- lag. De uitgangspunten en opgave voor dit deelgebied van het centrum van Poortugaal zijn nog eens geactualiseerd in 2015. Op basis hiervan heeft een aanbesteding plaatsgehad. Een ontwikkelovereenkomst is getekend.

Er is een nieuwe planologische regeling nodig voor de realisatie van het plan. Het bestemmingsplan is het juridisch kader voor de beoogde centrumontwikkeling en het hierbij passende bouwplan. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is getoetst en gebruikt bij het opgestelde bestemmingsplan om de ruimtelijke procedure te doorlopen. Op 12 april 2018 is er een informatie/inspraakavond gehouden, welke heel erg goed is bezocht. Bezoekers uit de Emmastraat, de Snip en directe omgeving waren aanwezig. Zo ook de winkeliersvereniging, geïnteresseerde kopers, de initiatiefnemers, de woningbouwvereniging Poortugaal en de gemeente. Daarna heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het realiseren van 26 (koop)appartementen op de verdieping, gecombineerd met parkeren en voorzieningen op de begane grond zoals een gezondheidscentrum en commerciële ruimte aan de Emmastraat in Poortugaal.

Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan 'Poortugaal Dorp', Stedenbouw, Volkshuisvesting, Woonvisie, Planeconomie, Verkeer, parkeren, Wet geluidhinder.

Argumenten

1.1. Om een zienswijze te kunnen beoordelen moet deze ontvankelijk zijn.

Aan het indienen van een zienswijzen zijn vereisten. Om een zienswijze in behandeling te kunnen nemen en dus om aan een inhoudelijke toetsing te kunnen toekomen, moet deze ontvankelijk zijn. Geconstateerd kan worden dat de zienswijzen aan de wettelijke indieningsvereisten voldoen. De zienswijzen zijn ingekomen binnen de gestelde termijn van 6 weken en daarom kunnen deze ontvankelijk verklaard worden.

2.1 Het beantwoorden van de zienswijzen is tevens een belangenafweging

De 7 zienswijzen zijn in een nota samengevat en beantwoord. Wij verwijzen u voor de volledige beantwoording naar deze nota. De zienswijzen lezend kan worden vastgesteld dat deze vooral gericht zijn op de stedenbouwkundige uitvoering (hoogte) van het plan, de actuele behoefte voor winkels en parkeren.

De ingediende reacties geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Wel worden op een aantal onderdelen tekstuele en (ambtshalve) aanpassingen voorgesteld, zie ook de conclusie van de Nota van zienswijzen.

Parkeren

In de planregels wordt een regel toegevoegd voor parkeren en vastgelegd dat aan de parkeernorm voldaan moet worden, met een verwijzing naar een parkeernorm vanuit het gemeentelijk beleid. Dat is voor Albrandswaard het 'Handboek Verkeersmaatregelen Albrandswaard' behorende bij het Gemeentelijk Verkeer en vervoer Plan (GVVP). In dit plan zijn de parkeernormen gebaseerd op de richtlijnen van de CROW (publicatie 182, Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering, september 2008), waarbij met betrekking tot de stedelijkheid en minimale/maximale norm deze afgestemd is op de situatie in Albrandswaard.

In overweging nemende dat Poortugaal onderdeel is van een stedelijke agglomeratie met bijpassend openbaar vervoersvoorziening (onder andere metro, bus) is voor dit plan de norm enigszins, binnen de daartoe beschikbare marges van de CROW, naar beneden bijgesteld.

Flexibiliteit

Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft flexibiliteit gemaximeerd op het bouwplan voor 26 woningen, gezondheidscentrum (770m²), detail (850m²) en horeca (250m²) waarvoor de parkeernorm is berekend.

Bijlagen en onderbouwing

Ook wordt een recent uitgevoerd parkeerdrukonderzoek (Meetel BV 12-11-2018) toegevoegd en wordt de onderbouwing van de parkeercapaciteit op een meer heldere wijze toegelicht. Uitgaande van de parkeerbehoefte die voortvloeit uit het bouwplan en de bezettingsgraad van de aanwezige parkeerplaatsen van het centrum moet voorzien worden in 78 parkeerplaatsen. Met verwijzing naar het onderzoek van Meetel blijkt dat hierin wordt en kan worden voorzien.

Extra voorziening, maatregel

Ook zal er een voorwaardelijke verplichting van een fysieke maatregel (bijvoorbeeld een slagboom of iets dergelijks) worden opgenomen in het bestemmingsplan die ervoor zorgt dat het parkeerterrein aan

de achterzijde voor de eigenaren en bewoners toegankelijk zijn en dus niet openbaar toegankelijk. Het wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt een zinnige erfafscheiding te realiseren voor de woning Waalstraat 12 die in materiaal en uitvoering een licht- en geluidwerende voorziening is.

Beperkte horeca

De horeca wordt beperkt tot categorie 3, 4 (dag horeca, sluitingstijd niet later dan 21.00 uur) en 2 (restaurant) met een maximale sluitingstijd van 23.00 uur. De mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor een horeca vestiging categorie 5 (artikel 3.4.1) eruit te halen.

3.1 Er is een nieuwe planologische regeling nodig om het ontwikkelplan mogelijk te maken.

Voor de gewenste ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en 7 zienswijzen zijn ingediend.

3.2 Vaststellen betekent het afronden van de bestemmingsplanactualisatie en de centrumontwikkeling voor de dorpskern Poortugaal

De vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is het sluitstuk van de gefaseerde herontwikkeling van het dorp Poortugaal. In de voorliggende fasen zijn het gebouw Poortugalee (voorheen onder andere autogarage den Ouden), appartementen gebouw de Bongerd, de Aldi en de Plus supermarkt (twee polen structuur) en het parkeerterrein gerealiseerd. Dit bestemmingsplan ziet toe op de afronding van de laatste fase van de centrum ontwikkeling waarin het braakliggende voormalige terrein van de school en de Rabobank ingericht worden met een gebouw dat aansluit op de huidige omgeving en invulling geeft aan versterking van centrumfuncties.

3.3 Het bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor een wenselijk bouwplan

Er is een nieuwe planologische regeling nodig voor de realisatie van het bouwplan. Binnen de kaders is het bouwplan "Hart van Poortugaal" ontwikkeld en dit ziet toe op de vestiging zorgfuncties, commerciële ruimte en wonen. Met dit bouwplan wordt voldaan aan de versterking van het centrum door het toevoegen van deze wenselijke functies. Ten aanzien van de appartementen kan geconstateerd worden dat het plan bijdraagt aan de Woonvisie 2016-2025. Het plan voorziet in de behoefte van ouderen die willen doorstromen naar een passende woonvorm, woonruimte voor bewoners die nog niet honk vast zijn tussen de 18 en 30 jaar en voor inwoners met een zorgvraag die langer zelfstandig moeten of willen blijven wonen. Uit een inventarisatie blijkt dat 80% van de aangemelde geïnteresseerden uit Poortugaal komt en 20% uit Rhoo, Hoogvliet en Rotterdam.

4.1 Er is een ontwikkelovereenkomst en kosten zijn anderszins verzekerd

De raad is bevoegd om het bestemmingsplan plan "Poortugaal centrum-Emmastraat" vast te stellen. Omdat de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is overeengekomen, heeft er geen exploitatie plan te worden opgesteld.

Een voorwaardelijke verplichting van een fysieke maatregel (bijvoorbeeld een slagboom of iets dergelijks) zal worden opgenomen in het bestemmingsplan die ervoor zorgt dat het parkeerterrein aan de achterzijde alleen voor de eigenaren en bewoners toegankelijk zal zijn.

Het wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt een zinnige erfafscheiding te realiseren voor de woning Waalstraat 12 die in materiaal en uitvoering een licht- en geluidwerende voorziening is.

Overleg gevoerd met

Projectleider, Planeconoom, Verkeer, Stedenbouw, Vergunningverlening/welstand, winkeliersvereniging, woningbouwvereniging Poortugaal, ontwikkelaar, bewoners en eigenaren in het gebied.

Kanttekeningen

3.1 Geen sociale woningbouw in de voorgestane ontwikkeling

Het doorlopen van een ruimtelijke ontwikkeling en een bestemmingsplanprocedure is een langlopend proces, dat voorbereid wordt door het college van Burgemeester en wethouders. U bent op de hoogte gehouden van het doorlopen van het proces door een aantal raadsinformatiebrieven (zie bijlage).

Op basis van de nota van uitgangspunten waarin geen specificatie voor sociale woningbouw zat, is een ontwikkeltraject en een aanbesteding gestart. Van de uitkomst bent u op de hoogte gebracht. Van de aanbesteding en de overeenkomst met de ontwikkelaar is de raad gedurende het proces om te komen tot de laatste fase ontwikkeling van het centrum van Poortugaal door meerdere informatiebrieven op de hoogte gehouden.

Een van de informatiebrieven die in augustus 2016 aan u is verzonden betrof de uitkomst van uw motie met de vraag om alsnog toch sociale woningbouw op te nemen. Met de ontwikkelende partij Kavel is toen onderzocht en verkend om nog sociale woningbouw toe te kunnen voegen. In de RiB (1122326) zijn de resultaten gedeeld. Het proces en dus ook het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure is op dat punt verder ongewijzigd in uitvoering genomen, waarbij de gemaakte afspraken en de overeenkomst leidend zijn geweest.

Uitvoering/vervolgstappen

Het vaststellingsbesluit van de raad voor het bestemmingsplan waarin wordt voorzien in de overeengekomen ruimtelijke kaders en ontwikkelafspraken wordt bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor 6 weken. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State. Bij geen beroep kan de omgevingsvergunning voor het bouwplan van Kavel na afloop van termijn van ter inzagelegging worden verleend

Evaluatie/monitoring

nvt

Financiële informatie

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelovereenkomst. Met de getekende ontwikkelovereenkomst committeert de gemeente zich aan de voorgenomen planontwikkeling

Met de reeds getekende ontwikkelovereenkomst en de planvorming committeert de gemeente zich aan de voorgenomen planontwikkeling in overeenstemming met de afgesproken ruimtelijke kaders.

Juridische zaken

In het bestemmingsplan wordt voorzien in een actueel planologisch kader en in een in de omgeving passende gebiedsinrichting voor de bouw van wonen op de verdieping, parkeren en voorzieningen op de begane grond zoals een gezondheidscentrum en commerciële ruimte. Het bestemmingsplan voorziet in de overeengekomen ruimtelijke kaders en ontwikkel afspraken.

Duurzaamheid

Dit voorstel is een bijdrage aan een gewenste binnenstedelijke ontwikkeling, er wordt geen groen opgeofferd. Het draagt bij aan de versterking van de sociale dimensie in de zin dat het centrum verstrekt wordt met functies van wonen maatschappelijk, gezondheidscentrum en winkelen.

Aan alle wettelijke eisen wordt voldaan, zoals gasloos bouwen. Het is tegenwoordig standaard dat bij nieuwbouw wordt voorzien in LED-verlichting en dat er geen materiaal wordt verspild. Opties die o.a. nog worden onderzocht zijn het gebruik van warmtepompen (i.v.m. gasloos) en zonnepanelen.

en energieneutraal bouwen

Overwegingen

dat met ingang van 13 juli 2018 gedurende zes weken voor een ieder het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage heeft gelegen

dat het besluit om hogere waarden vast te stellen ook ter inzage is gelegd

dat iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kon brengen

dat zeven zienswijzen zijn ingediend op het bestemmingsplan

dat deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoordt in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage "nota zienswijzen bestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat"

dat de toelichting en regels van het bestemmingsplan daarop is aangepast, maar dat verbeelding ongewijzigd is

dat geen omvangrijke negatieve milieueffecten worden verwacht, en het opstellen van een planm.e.r. niet nodig is

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is

Communicatie/participatie na besluitvorming

Publiceren en ter inzage leggen van het vaststellingsbesluit (6 weken)

Schriftelijk bekendmaken van het besluit en de mogelijkheid om beroep in te dienen aan de indieners van een zienswijze

In behandeling nemen en (bij geen beroep) verlenen van de omgevingsvergunning na afloop van termijn van ter inzagelegging.

Collegebesluiten op de gemeentelijke website

nvt

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat
2. Plankaart ontwerpbestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat
3. zienswijzen (7)
4. college besluit tot vaststellen hogere waarden bestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat
5. college besluit mer bestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat
6. ontwerp-inrichtingsplan bestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat
7. RIBs Poortugaal centrum-Emmastraat
8. rapportage parkeerdruk onderzoek plan Poortugaal centrum-Emmastraat
9. rapport ontwikkelingsmogelijkheden en -programma (detailhandel, horeca en zorgvoorzieningen) Poortugaal centrum
10. Nota van zienswijzen Poortugaal Centrum Emmastraat

CONCEPT BESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat	Gemeenteraad: 4 maart 2019	Zaaknummer: 22590

De raad van de gemeente Albrandswaard;

Gelezen het voorstel van College van burgemeester en wethouders op 22 januari 2019;

Gelet op

Wet op de ruimtelijke ordening

Overwegende, dat

dat met ingang van 13 juli 2018 gedurende zes weken voor een ieder het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage heeft gelegen

dat het besluit om hogere waarden vast te stellen ook ter inzage is gelegd

dat iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kon brengen

dat zeven zienswijzen zijn ingediend op het bestemmingsplan

dat deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoordt in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage "nota zienswijzen bestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat"

dat de toelichting en regels van het bestemmingsplan daarop is aangepast, maar dat verbeelding ongewijzigd is

dat geen omvangrijke negatieve milieueffecten worden verwacht, en het opstellen van een planm.e.r. niet nodig is

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" ontvankelijk te verklaren.

2. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het plan op onderdelen aan te passen, zoals aangegeven in de bijlage "nota zienswijzen bestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat".

3. Het bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" vast te stellen

4. Geen exploitatieplan vast te stellen

■ **Gemeente Albrandswaard**

■ **Bestemmingsplan**

Poortugaal Centrum - Emmastraat

■ **Ontwerp**



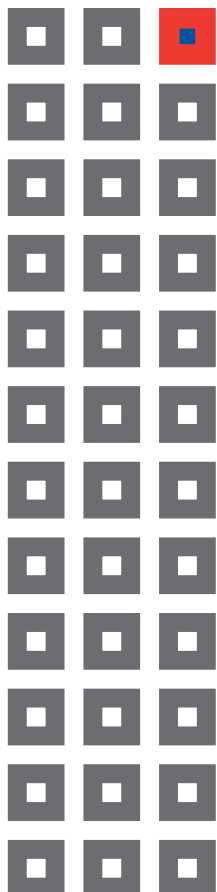
9 juli 2018

Gemeente Albrandswaard

Bestemmingsplan

Poortugaal Centrum - Emmastraat

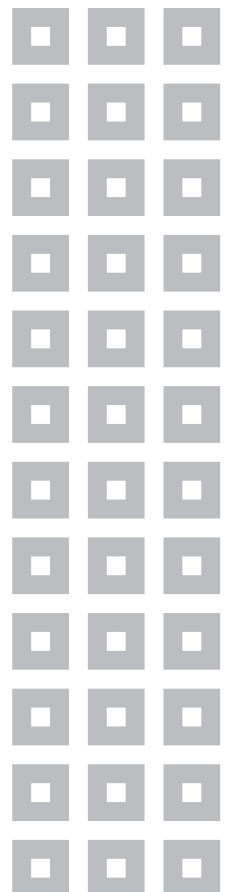
Ontwerp



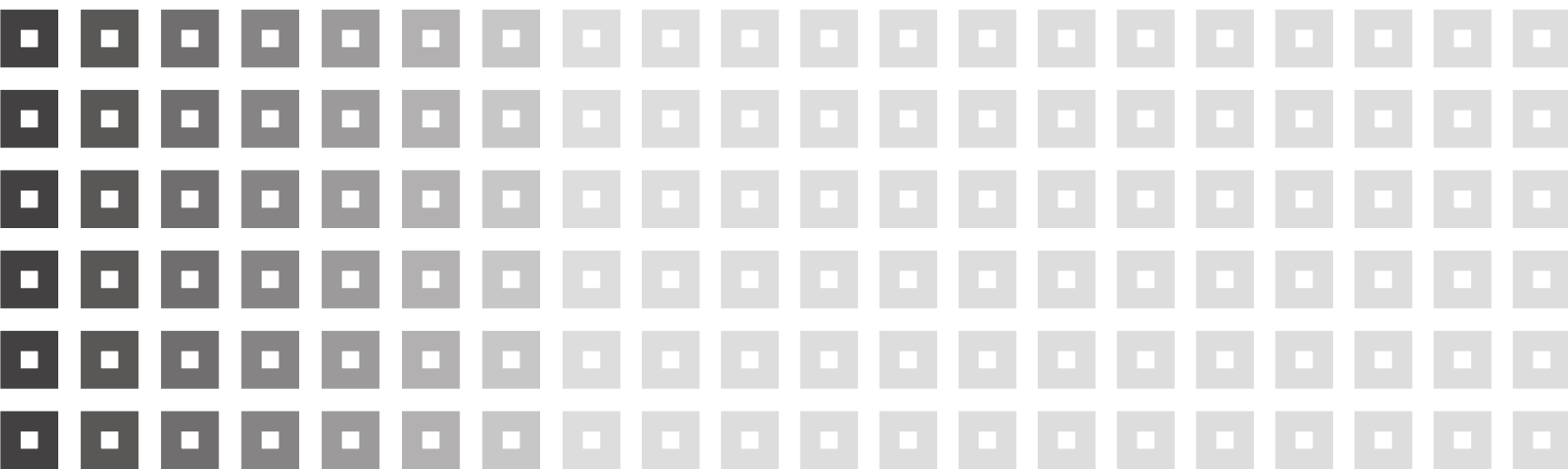
Inhoud

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)

werknummer 616.129.50
datum 9 juli 2018
bestand J:\103\352\00\3 Projectresultaat\c. ontwerp



KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave bij de toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Ontwikkelingen	7
2.4	Planmethodiek	8
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke Ordening	11
3.1	Kader	11
3.2	Regionaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie	16
Hoofdstuk 4	Wonen	17
4.1	Kader	17
4.2	Onderzoek	20
4.3	Conclusie	23
Hoofdstuk 5	Mobiliteit	24
5.1	Kader	24
5.2	Onderzoek	25
5.3	Conclusie	27
Hoofdstuk 6	Natuur en landschap	28
6.1	Kader	28
6.2	Onderzoek	30
6.3	Conclusie	31
Hoofdstuk 7	Water	34
7.1	Kader	34
7.2	Onderzoek	35
7.3	Overleg waterbeheerder	37
7.4	Conclusie	38
Hoofdstuk 8	Archeologie en cultuurhistorie	40
8.1	Archeologie	40
8.2	Cultuurhistorie	42
Hoofdstuk 9	Milieu	44
9.1	Algemeen	44
9.2	M.e.r.-beoordeling	44
9.3	Bodemkwaliteit	45
9.4	Akoestische aspecten	47
9.5	Luchtkwaliteit	47

Hoofdstuk 10	Uitvoerbaarheid	52
10.1	Economische uitvoerbaarheid	52
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
10.3	Handhavingsaspecten	52
Hoofdstuk 11	Procedure	54
11.1	Vorbereidingsfase	54
11.2	Ontwerpfase	54
11.3	Vaststellingsfase	55
Bijlagen		
Bijlage 1	BRO (9 juli 2018) Ontwikkelingsmogelijkheden Poortugaal centrum [P00607_2]	
Bijlage 2	Koenders & Partners (15 augustus 2017) Rapport verkennend bodemonderzoek [170368]	
Bijlage 3	Koenders & Partners (16 januari 2018) Briefrapportage aanvullend verkennend bodem- en funderingsonderzoek [170368-B]	
Bijlage 4	KuiperCompagnons (30 april 2018) Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai	
Bijlage 5	Nota van Inspraak en overleg	
Bijlage 6	Aanmeldnotitie m.e.r.	
Bijlage 7	Besluit m.e.r.	
Bijlage 8	Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding en doel

Ter hoogte van de Emmastraat in het centrum van Poortugaal was voorheen de Rabobank gevestigd. Het bankgebouw is een aantal jaar geleden gesloopt om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Thans is het gebied met een tijdelijke inrichting ingevuld. Het voornemen is om op deze locatie een appartementencomplex met 26 woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en een horecagelegenheid te realiseren. Hierbij wordt invulling gegeven aan het met de Provincie Zuid-Holland afgestemde regionale woningbouwprogramma van de gemeente Albrandswaard. Daarnaast wordt het centrum versterkt met voorzieningen die thans niet aanwezig zijn, en zullen zorgvoorzieningen zich hier vestigen.

De locatie is in het bestemmingsplan 'Poortugaal Dorp 2013' bestemd als 'Gemengd'. De maatschappelijke voorzieningen die ook op de verdiepingen zijn voorzien is binnen deze bestemming niet mogelijk. Daarnaast wijkt de voorgenomen ontwikkeling af van het bouwvlak. Tevens is in het vigerende bestemmingsplan goedkeuring onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid die ter plaatse van het plangebied is opgenomen, alsook aan de bestemming 'Gemengd' binnen het plangebied. Om de bouw van 26 woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en een horecagelegenheid mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Poortugaal Centrum - Emmastraat' voorziet in nieuwe bestemmingen voor het perceel en maakt de beschreven ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan 'Poortugaal Centrum - Emmastraat' heeft betrekking op de gronden die in het bestemmingsplan 'Poortugaal Dorp' zijn aangeduid als 'gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 2'. Dit is het gebied wat aan de noordkant grenst aan de Emmastraat en aan de oostkant aan de Waalstraat. De zuidzijde wordt begrensd door de bebouwing van De Snip. Aan de westzijde is een parkeerplaats gelegen, die wordt ontsloten via de Emmastraat. Op afbeelding 1.1 is de locatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Plangebied (bron: Google Maps [bewerkt])

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Poortugaal Dorp', vastgesteld op 28 juni 1999 door Burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard en middels een verlengingsbesluit op 28 september 2009 is de looptijd van het bestemmingsplan met 10 jaar verlengd. In het bestemmingsplan 'Poortugaal Dorp' vastgesteld op 15 juli 2013 door Burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard is namelijk door de Raad van State goedkeuring onthouden aan de in het plangebied gelegen wijzigingsbevoegdheid, en de ter plaatse gelegen bestemming 'Gemengd'.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied, zodat een duidelijk beeld van het gebied en omgeving ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande situatie wordt ingegaan op de voormalige en de huidige situatie. Vervolgens komt de ontwikkeling aan bod. Tot slot wordt ingegaan op de planmethodiek van het bestemmingsplan.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Poortugaal, in de gemeente Albrandswaard (afbeelding 2.1). Het gebied is gelegen op de grens van het woongebied van Poortugaal en de oude dorpskern. Deze dorpskern bestaat uit smalle straten met woningen. In de plint van de gebouwen zijn op een aantal plaatsen ook kleine winkeltjes gevestigd. Vanwege de beperkte oppervlakte zijn deze ruimtes slecht verhuurbaar en worden waar mogelijk omgezet naar woningen.



Afbeelding 2.1 Het plangebied in detail (bron: Google Maps [bewerkt])

Tot begin 21e eeuw stond op de planlocatie een filiaal van de Rabobank en een basisschool (afbeelding 2.2, 2.3). In en rond het plangebied zijn diverse gebouwen, waaronder de bank en de school, gesloopt om nieuwe centrumontwikkelingen mogelijk te maken. Ten noorden van de Emmastraat, op de hoek met de Waalstraat is een appartementencomplex gebouwd met op de begane grond diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt. Verderop aan de Emmastraat, ten westen van het plangebied, is een parkeerterrein en een discount-supermarkt gerealiseerd.

Direct ten zuiden van het plangebied zijn twee vrijstaande woningen gelegen. Daar omheen zijn ten zuiden en ten oosten van het plangebied verschillende woonwijken gelegen, bestaande uit rijwoningen van één of twee lagen en een kap.



Afbeelding 2.2 Het plangebied in 2003 (bron: Google Earth [bewerkt])



Afbeelding 2.3 Voormalige basisschool aan de Emmastraat (bron: Stichting Oudheidkamer Rhoon en Poortugaal)

Parkeren ten behoeve van de bank vond (hoofdzakelijk) in openbaar gebied plaats. De gronden binnen het plangebied, waar de sloop al heeft plaatsgehad, zijn thans ingevuld met een tijdelijke inrichting.

2.3 Ontwikkelingen

De gemeente Albrandswaard maakt het mogelijk om op de locatie woningen, winkels en een horeca-gelegenheid te ontwikkelen ten behoeve van een sterk centrumgebied in Poortugaal. In afbeelding 2.4 is de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 2.4 Nieuwe situatie Poortugaal Centrum - Emmastraat

Het gebouw bestaat uit drie tot vier bouwlagen, waarbij het hoogste gedeelte door een kap boven de vierde bouwlaag is gelegen op de hoek van de Emmastraat en de Waalstraat. Door het totale volume op te delen in kleinere gebouwoonderdelen wordt de 'korrelgrootte' van de omgeving overgenomen. Hierdoor past de ontwikkeling beter in de kleinschaligheid van het centrum van Poortugaal. De 'korrel' is herkenbaar in maat en schaal. De toegang naar het binnenterrein is gelegen aan de Waalstraat. Hierdoor wordt er tevens iets meer afstand genomen van de bestaande vrijstaande woningen.

De plint van het gebouw is bedoeld voor commerciële ruimte en een maatschappelijke functie. Op de hoek van de Waalstraat en de Emmastraat wordt een HOED (Huisartsen Onder Een Dak) ondergebracht. Deze bestaat o.a. uit een apotheek, en een huisartsenpraktijk. De ontsluiting van de HOED is gedacht aan de Waalstraat.

De plint aan de Emmastraat en het plein is bestemd voor winkels en voorzieningen. In de zuidoosthoek van het plein is een horecafunctie gepland met een terras aan het plein.

Door de openbare functies aan de straat krijgt de plint een levendige uitstraling. Bergingen van woningen e.d. zijn aan de achterzijde gepositioneerd, waardoor de continuïteit van de plint is gewaarborgd. De entrees van de woningen zijn gelegen aan de Emmastraat en het plein. De woningen hebben een parkeerplaats op het binnenterrein evenals een aantal parkeerplaatsen voor de HOED. Een impressie van het gebouw is weergegeven in afbeelding 2.5.



Afbeelding 2.5 Impressie van de beoogde planontwikkeling (voorlopig ontwerp)

2.4 Planmethodiek

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Verbeelding

De analoge verbeelding, voorheen plankaart, is getekend op schaal 1 : 500. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om (in de toekomst) het plan via internet te raadplegen.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

In het bestemmingsplan komen de enkelbestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' voor. Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen.

Centrum

Het centrum van Poortugaal dient levendig te zijn. Deze levendigheid komt onder andere tot uiting door de vele functies in het centrum. Deze functies zijn gebundeld in de bestemming "Centrum". Detailhandel, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, horecavoorzieningen, wonen vanaf de eerste verdieping, groen- en watervoorzieningen en overige centrumvoorzieningen worden binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. De aanduiding "horeca" is opgenomen om aanwezige horecafuncties mogelijk te maken.

Verkeer - Verblijfsgebied

De meest westelijke hoek van het plangebied is bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied". deze bestemming is opgenomen om een plein, groenvoorzieningen, straatmeubiliair en ter plaatse van de aanduiding 'terras' een terras mogelijk te maken.

Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied (Waarde - Archeologie), geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied bevindt zich een waardevolle boom. Deze boom dient behouden te blijven. Daarom is ter plaatse deze boom de functieaanduiding 'waardevolle boom' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag niet gebouwd worden. Daarnaast ligt het plangebied ook binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Voor deze beschermingszone is de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Het doel van deze aanduiding is het grondwater te beschermen bij functiewijzigingen. De juridische regeling is overgenomen uit het voorheen geldende plan.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden, zoals regels omtrent erfbebouwing en ondergronds bouwen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De SVIR doet geen specifieke uitspraken over het bestemmingsplangebied. Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat dit bestemmingsplan in lijn is met het gestelde in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerkingtreding verwacht op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Binnen het plangebied liggen geen nationale belangen. Een nadere afweging van het Barro is daardoor niet benodigd.

Ladder van duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Binnen het plangebied is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek inbreiding. De inbreiding houdt in dat een aantal woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen zijn gelegen in het centrum en sluiten aan bij de vraag naar wonen in het centrum. Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen. Voorts wordt er ruimte voor voorzieningen toegevoegd. Ook voorzieningen worden gezien als een stedelijke ontwikkeling, daarom is ook hiervoor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

3.1.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is
2. vergroten van de agglomeratiekracht
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking
- B. de integrale kwaliteitskaart
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (Lid 1 Verordening Ruimte). De toetsing aan de Ladder is in paragraaf 4.2 opgenomen.

Ad B.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen (zie paragraaf 3.2). Hieronder zijn de richtpunten per laag weergegeven, die van toepassing zijn op het plangebied (de 'Laag van de beleving' is niet van toepassing).

Laag van de ondergrond

Van toepassing op het plangebied: Rivierdeltacomplex (jonge zeeklei)

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Van toepassing op het plangebied: Zeekleipolder

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasvelden door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwvelden en buitendijkse natuur.

Laag van de stedelijke occupatie

Van toepassing op het plangebied: Steden en dorpen

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door

ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Het projectgebied ligt in een overig gebied (beschermingscategorie 3). De ontwikkeling is aan te merken als een inpassing en sluit aan op de ontwikkelingen die reeds plaatshebben gehad in de omgeving. Qua architectuur en massa wordt aangesloten op overige al gerealiseerde bebouwing. Daarmee is de ontwikkeling gebiedseigen en passend bij de aard en schaal van haar omgeving.

3.2 Regionaal beleid

Gebiedsprofiel IJsselmonde

Het gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart uit de Visie Ruimte en Mobiliteit. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De provincie Zuid-Holland heeft 16 gebiedsprofielen opgesteld. Het plangebied ligt binnen het gebiedsprofiel IJsselmonde.

Het gebiedsprofiel IJsselmonde grenst aan de kern van Rhoon. Enkele belangrijke uitwerkingen die voortkomen uit het gebiedsprofiel en van toepassing zijn op het plangebied zijn de volgende:

Herkenbaar open zeekleipolderlandschap

IJsselmonde is een zeekleipolderlandschap, opgebouwd uit op- en aanwasvolders. Een duidelijk verschil tussen deze polders is echter niet zichtbaar meer. Dit zeekleipolderlandschap kenmerkt zich van oorsprong door open agrarische polders. De dijken zijn vaak beplant. Door de verstedelijking, aanleg van infrastructuur en recreatieve vormen van landgebruik is de herkenbaarheid van het polderlandschap vervaagd. Grote delen van de polders zijn bebouwd, waardoor poldergrenzen in het stedelijk gebied zijn komen te liggen. Ook het plangebied is gelegen in een verstedelijkt deel van de polder.

Doorsnijdend spoor

Rhoon en Poortugaal zijn dorpen met hoogwaardig openbaar vervoer dat hen goed verbindt met de regio Rotterdam. Deze haltes zijn ook waardevol voor de bereikbaarheid van het buitengebied van IJsselmonde. Vanuit deze haltes komt men tot de rand van het buitengebied. Zij zijn voor de hele Rotterdamse regio een belangrijke schakel tussen stad en land.

Kwaliteit in dorpsgebied

Poortugaal is ontstaan rond de hofstede Valckesteyn, gebouwd door de Heren van Putten. Als gevolg van nieuwe inpolderingen ten zuiden van het dorp dreigde Poortugaal de verbinding met het open water te verliezen. Daarom is het dorp een paar keer verplaatst, zodat de haven behouden kon blijven. Dit is ook de reden waarom de kerk nu ten noorden van en buiten de huidige dorpskern ligt. Later verloor het dorp alsnog het contact met de rivier.

Door de nabijheid van Rotterdam is Poortugaal aantrekkelijk om te wonen. Hierdoor is het dorp in de 20e eeuw in hoog tempo in noordelijke- en westelijke richting uitgebreid. Door de metro is een snelle verbinding met het centrum van Rotterdam mogelijk. De Groene Kruisweg is de belangrijkste autoverbinding met zowel Rotterdam als Voorne-Putten.

Poortugaal wil zich ontwikkelen tot een pittoresk en ontspannen dorp door een hoogwaardige beeldkwaliteit van de gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Voorzieningen worden geconcentreerd in het centrum en uitbreidingen worden zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd;

(Nieuwe) ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. Hierbij worden waardevolle patronen en elementen herkenbaar opgenomen in de structuur van de ontwikkeling. Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe zichtrelaties en routes.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Albrandswaard 2025

De Toekomstvisie Albrandswaard 2025 is vastgesteld op 15 april 2013. 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.

Structuurvisie Albrandswaard

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. Clusters: Elk dorpskern gaat een aantrekkelijke berstemming vormen met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. Slimme clusters zorgen ervoor dat verschillende functies van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren.
4. Recreatie verbeteren: Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken. In wordt gezet op de recreatieve economie.
5. Uitstraling en beleving verbeteren: etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

Dorpshart van Poortugaal

Het dorpshart van Poortugaal, waar het plangebied is gelegen, wordt in de toekomstvisie genoemd als een locatie waar functies en kwaliteiten van elkaar moeten profiteren. Een eenduidige uitstraling van een pittoresk en ontspannen Poortugaal kan daarbij helpen. De basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het oude centrum is het gebied van smalle straatjes en besloten hofjes aan de ene kant en het nieuwe marktplein tussen de twee supermarkten aan de andere kant.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde ten aanzien van het beschouwde rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. Kwaliteiten van het gebied worden met de ontwikkeling versterkt, en er wordt rekening gehouden met de gebiedsprofielen. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied.

Hoofdstuk 4 Wonen

4.1 Kader

4.1.1 Rijksbeleid

Woonvisie

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie bekend gemaakt, deze visie volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op.

De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kort gezegd drie hoofdlijnen:

- verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De Woonvisie bevat verschillen over de provinciale rol ten opzichte van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De minister heeft daarop aangegeven dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) het leidende document is. De SVIR als leidend document betekent dat, anders dan in de Woonvisie, de provincies vooraf sturen op woningbouwprogrammering omdat zij een integrale ruimtelijke afweging kunnen maken. Daarnaast zijn er in de Woonvisie rijksdoelstellingen benoemd, die niet als zodanig terugkomen in de SVIR.

Versterken vertrouwen koopmarkt

Het kabinet wil het eigenwoningbezit structureel bevorderen. Volgens Donner draagt een eigen woning bij aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan zelfredzaamheid van burgers. Ook beïnvloedt eigenwoningbezit in positieve zin de betrokkenheid bij de woonomgeving en de leefbaarheid van buurten en wijken, aldus de minister in de Woonvisie. Hieronder de maatregelen uit de Woonvisie die betrekking hebben op de koopmarkt.

- Hypotheekrenteaftrek intact en strengere hypotheekvoorwaarden;
- Verlaging overdrachtsbelasting van 6% naar 2%;
- Projectontwikkelaars mogen corporatiewoningen en Koopgarant woningen tot € 240.000 met korting verkopen.

Betere werking huurmarkt

Het kabinet wil de komende jaren toe naar een huurwoningenmarkt waar huurprijs en geweldheid beter op elkaar zijn afgestemd. Op dit moment is er slechts een beperkte relatie tussen de prijs en de geweldheid van huurwoningen, schrijft Donner, en het grootste deel (92%) is gereguleerd. Deze situatie leidt volgens de minister niet tot een bevredigende verdeling van woonruimte en maakt ontwikkeling van nieuw aanbod niet aantrekkelijk. De Woonvisie zet een aantal maatregelen voor de huurmarkt op een rij die eerder al bekend zijn gemaakt:

- huurders in de sociale huursector met een inkomen boven € 43.000 krijgen 5% extra huurverhoging en hogere WWS-punten;
- huurwoningen in zogenaamde schaarstegebieden krijgen 25 woning-waarderingspunten bij, waardoor de maximale huur tot 120 euro per maand kan stijgen;
- Werkdomein corporaties duidelijk afbakenen op het terrein van wonen, maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid; Er dient een strikte scheiding te zijn tussen activiteiten die niet tot de kerntaken van corporaties horen en de sociale taken, waarvoor staatssteun wordt ontvangen.
- Intern en extern toezicht op corporaties wordt versterkt middels de nieuwe Woningwet (2012).

Verbeteren investeringscondities woningbouw

Donner benadrukt in de Woonvisie de noodzaak voor innovatie in de bouwsector. 'Door de economische crisis werken traditionele verdienmodellen in de bouw niet meer goed. Het kabinet wil de sector stimuleren deze opgave aan te pakken door investeringscondities te verbeteren en belemmeringen weg te nemen', schrijft hij. Om dit te bewerkstelligen wil het kabinet onder andere beperkingen in het ruimtelijk beleid wegnemen zodat er meer ruimte ontstaat voor woningbouw in kleinschalige uitbreidingen en voor particulier opdrachtgeverschap. Ook wil het kabinet snellere en betere bouwregels en -procedures. Hiervoor wordt per 2012 een wijziging van het bouwbesluit doorgevoerd.

- Kleinschalige, organische groei gemeenten;
- Stimulans (collectief) particulier opdrachtgeverschap;
- Bevordering beschikbaarheid van voldoende woningen voor ouderen en beperkten, door flexibeler maken van bestemmingsplannen voor groei-, mantelzorg- en meergeneratiewoningen;
- Bevorderen van energiebesparing; vanaf 1 juli 2011 wordt in het woningwaarderingstelsel rekening gehouden met de energieprestatie.

Verbeteren kwaliteit woon- en leefomgeving

De leefbaarheid in Nederlandse wijken is de afgelopen twaalf jaar verbeterd schrijft Donner in de Woonvisie. Het recente onderzoek van de SCP naar de wijkenaanpak laat dit zien. Het kabinet wil de goede voorbeelden en opgedane ervaring in de 40 aandachtswijken breder verspreiden, bijvoorbeeld in gebieden waar sprake is van krimp en de leefbaarheid onder druk staat.

De eerste verantwoordelijkheid voor leefbaarheid ligt bij de partijen op lokaal niveau, schrijft Donner. De minister spreekt in de Woonvisie over een meewerkende overheid: een overheid die niet de pretentie heeft voor alle problemen een oplossing te hebben; die ruimte biedt voor initiatieven, meedenkt en ondersteunt, maar de initiatieven niet overneemt.

4.1.2 Provinciaal beleid

Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020

In oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 vastgesteld. In deze woonvisie zijn ambities en doelstellingen voor wonen in Zuid-Holland tot 2020 vastgelegd.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunding, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Passend betekent dat woningen en woonmilieus aansluiten bij de situatie en wensen van bewoners, duurzaam zijn en passen in de ruimtelijke visie. Met dit uitgangspunt heeft de provincie 5 ambities geformuleerd:

- Passend woningaanbod voor iedereen.
- Niet meer woningen plannen dan nodig.
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, waardoor innovatie mogelijk wordt.
- Regionale verscheidenheid wordt behouden en benut.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Visie op het wonen in Albrandswaard

Onderstaande thema's zijn belangrijk voor het wonen in Albrandswaard:

- Behouden en versterken van het karakter van Albrandswaard;
- Keuzemogelijkheden voor kwetsbare huishoudens, de opgaven voor de toekomst;
- Het realiseren van een goede toekomstbestendige woonomgeving;
- Gemeente voert de regie en stimuleert tot samenwerking.

Woningmarktstrategie en woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020

In de subregio Zuidrand (waarvan de gemeente Albrandswaard deel uitmaakt) zijn samenwerkingsafspraken gemaakt. Deze afspraken zien toe op het regionaal afstemmen van woningbouwafspraken tot 2020. Gemaakte afspraken per onderwerp zijn de onderstaande.

Woonmilieus

- Gemeenten en corporaties in subregio Zuidrand delen hun lokale woonvisies/prestatieafspraken, analyseren gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken. Over deze ongewenste concurrentie maken partijen gezamenlijk afspraken.
- Gemeenten en corporaties in subregio Zuidrand hebben het gezamenlijk doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans.

Bestaande voorraad

- Partijen zien het belang van de bestaande voorraad toenemen voor het verbeteren van de woonbalans.
- Gemeenten en corporaties leggen de ambities voor de bestaande voorraad vast in hun lokale woonvisies en delen op subregionaal niveau de optelsom van deze ambities.
- Gemeenten en corporaties delen hun kennis en ervaring over de verbeteringsaanpak van de particuliere voorraad. Specifieke Rotterdamse ervaring met Versnelling 010 is hiervan een onderdeel.

Voorraad woningbouwplannen en sloop

- Partijen constateren dat er in beperkte mate sprake is van een kwantitatief overaanbod in de Zuidrand. Kwalitatief is er op veel plekken wel sprake van een mismatch (bijvoorbeeld meer vraag naar huur).
- Uitgangspunt is het bouwen voor eigen (demografische) behoefte.
- Indien plannen/projecten echter gericht zijn op een (sub) regionale behoefte, gaan partijen met elkaar in overleg om de programma's nader af te stemmen.
- Partijen actualiseren hun planvoorraad jaarlijks per 1 maart, stellen een shortlist op van de woningbouwplannen met een subregionale doelgroep en bespreken vervolgens welke (faserings)afspraken voor ongewenst concurrerende plannen zinvol zijn.
- Gemeenten en corporaties gaan gezamenlijk op zoek naar externe financiers om hiermee zinvolle vernieuwingsprojecten van de woningvoorraad in subregio Zuidrand alsnog gerealiseerd te krijgen.

Omvang sociale voorraad

- Gemeenten en corporaties onderschrijven het uitgangspunt uit het Verstedelijkingsscenario van

een goede spreiding van de sociale voorraad binnen de subregio.

- Gemeenten en corporaties analyseren de actuele veranderingen in vraag en aanbod van sociale huurwoningen en doen op basis hiervan uitspraken over wenselijke verkoop en huurharmonisatie.
- Partijen vertalen de subregionale samenwerkingsafspraken in lokale prestatieafspraken.
- Hoewel het grootste deel van de transformatie plaatsvindt na 2020, leidt het Nationaal Programma Rotterdam Zuid in de afspraakperiode al tot een herhuisvestingsvraag.
- De gemeente Rotterdam is trekker van een goede kennis- en informatiewisseling over de voortgang van het NPRZ naar de overige partijen.
- Partijen onderkennen, met het oog op stijgende woonlasten en dalende inkomens, dat in de toekomst mogelijk steeds meer huishoudens zijn aangewezen op het goedkopere deel van de sociale voorraad (huur tot € 575 - prijspeil 2013).

Toegang sociale voorraad

- Partijen verlenen de EU-doelgroep (inkomen tot € 34.678 - prijspeil 2014) maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad (maximale huur € 699,48 - prijspeil 2014).
- De corporaties in de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard wijzen de vrijkomende woningen primair toe aan de EU doelgroep en zullen hierbij zo min mogelijk gebruik maken van de in regelgeving vastgelegde uitzonderingen.
- Partijen onderzoeken in 2014 effectieve mogelijkheden om de sociale voorraad optimaal te benutten. In het kader van leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) mogen, conform de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014, woningen met een huurprijs tot € 699,48 (prijspeil 2014) worden aangeboden met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling.
- Partijen spreken verder af dat voor doelgroepen waarvoor schaarste is geconstateerd in de subregio de voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling mogen worden aangeboden.
- Wanneer gedurende de looptijd van de samenwerkingsafspraken 2014-2020 voor andere doelgroepen dan genoemd in de paragraaf Bestaande voorraad, aantoonbaar schaarste wordt geconstateerd, dan kunnen partijen hierover aanvullende afspraken maken.

4.2 Onderzoek

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro. De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Ter invulling van het 6e en het 13e Nationaal Belang uit het SVIR is op 1 oktober 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Bij deze wijziging is in het Bro de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste opgenomen. Deze ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals het bestemmingsplan. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (treden).

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit de, in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan, het plan Poortugaal Centrum - Emmastraat in de gemeente Albrandswaard, sprake is van een stedelijke ontwikkeling; er worden woningen, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen gerealiseerd. Hieronder is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen met betrekking tot de woningbouwbehoefte. Aansluitend wordt de noodzaak voor de overige stedelijke ontwikkelingen aangetoond, waarvoor door BRO een behoefteonderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is in Bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

Regionale behoefte

In deze paragraaf is onderzocht of de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte en of sprake is van een regionale afstemming. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dat spreken we af! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020

De Woningmarktstrategie 2014-2020 bouwt voort op het Verstedelijkingsscenario van de stadsregio Rotterdam uit 2010. De ontwikkelingen op de woningmarkt dwongen tot een vrij ingrijpende herziening en strakkere regie. Daarom zijn, tegelijk met deze strategie, Samenwerkingsafspraken uitonderhandeld binnen de vijf subregio's van de gemeenten die destijds samen de stadsregio Rotterdam vormden. De grootste projectontwikkelaars die in de regio actief zijn, hebben met een adhesieverklaring hun medewerking aan de uitvoering van de Samenwerkingsafspraken toegezegd.

De strategie speelt in op enkele nieuwe feiten, zoals de verhuurdersheffing, waarmee de Rijksoverheid de financiële ruimte van de woningcorporaties heeft beperkt. Daarnaast zijn er het Nationaal Programma

Rotterdam-Zuid en de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. Ook heeft de stadsregio een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vastgesteld.

Per subregio hebben de gemeenten afspraken gemaakt over de gewenste aantallen en woonmilieus. De realisatie van deze planvoorraad voor de periode tot 2020 is niet in beton gegoten. Wanneer de economie en de woningmarkt aantrekken, kan de vraag naar woningen weer toenemen.

gemeente	typologie			huur/koop			waarvan sociaal	
	totaal	egw	mgw	huur	koop	Onbekend	<699	<150.000
Albrandswaard	177	147	30	116	40	21	50	0
Barendrecht	1.006	510	496	208	534	264	85	0
Ridderkerk	364	160	204	102	158	104	102	0
Rotterdam (Zuid)	4.709	2.154	2.555	982	2.266	1.461	896	0
totaal Zuidrand	6.256	2.971	3.285	1.408	2.998	1.850	1.133	0

Afbeelding 4.2 Planvoorraad per 1 maart 2013

Binnen de subregio Zuidrand, waartoe de gemeente Albrandswaard behoort, is in de periode 2013 t/m 2019 de oplevering voorzien van ongeveer 6.250 woningen. De cijfers in afbeelding 4.2 zijn gebaseerd op gegevens van gemeenten uit maart 2013. De status van sommige plannen is minder hard; hoe verder in de tijd, hoe onzekerder de geplande fasering c.q. ontwikkeling. Dit betekent dat hierboven genoemde aantallen in de loop der tijd zullen wijzigen. Voor Albrandswaard is een planvoorraad van 177 woningen voorzien.

Woonvisie Albrandswaard 2016-2020

De woonvisie Albrandswaard zet in op de volgende punten:

- De kwaliteit van wonen en het woonmilieu binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau.
- Bij ontwikkelingen wordt ingezet op huisvesting voor de diverse doelgroepen.
- De sociale woningbouwvoorraad wordt minimaal in absoluut aantal gehandhaafd. Naast dit uitgangspunt wordt ingezet in op een extra toevoeging van sociale huurwoningen in de planperiode.
- Bij ontwikkelingen wordt ingezet in op een evenwichtige verdeling tussen de diverse woningbouwsectoren passend bij de doelgroepen in al haar vormen en bij nieuwe woonvormen.
- Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen wordt ingezet op de doorstroming. Hierbij wordt voorrang verleend aan doorstromers die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar nieuwe vrije sector woningen.
- Bij nieuwbouw en renovatie wordt bevorderd dat de woningen energieneutraal zijn waarbij de woonlasten (huur/hypotheeklasten plus energiekosten) niet hoger zijn dan bij woningen die niet energieneutraal zijn.
- In de bestaande voorraad wordt ingezet op zorgverlening conform het geformuleerde programma van eisen.

Uit de Woonvisie blijkt dat er een differentiatie is van verschillende woonmilieus per kern binnen de gemeente Albrandswaard. De kern Poortugaal is gericht op buurtgerichte burgers en oudere modale gezinnen. Op basis van dit profiel wordt gestuurd op behoud van kwaliteit van wonen.

De huidige bevolkingsopbouw van de gemeente Albrandswaard laat een evenwichtige verdeling zien tussen vrijwel alle leeftijdsgroepen. Dit wordt verklaard doordat er binnen Albrandswaard een continue woningbouwontwikkeling heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat de komende periode een grote potentiële groep woningzoekenden op de markt zal komen; de starters en ook de groep 20-30-jarigen die voor studie zijn vertrokken en nu terug willen naar de gemeente Albrandswaard.

Volgens statistische gegevens van het Planbureau voor de Leefomgeving uit 2016 zal de bevolking binnen Albrandswaard gedurende de periode 2016-2025 nauwelijks in aantal toenemen. Wel vindt er een nadrukkelijke verschuiving naar één- en tweepersoons huishoudens plaats, zowel onder 60-plussers als binnen de groep 20-30-jarigen. Samenvattend wordt gesteld dat de bevolkingsontwikkeling binnen de gemeente Albrandswaard stabiliseert, maar dat het aantal huishoudens wel toe blijft nemen.

Woningbouwprognose Albrandswaard 2017

De gemeente Albrandswaard heeft ten behoeve van de planmonitor een woningbouwprognose opgesteld. Voor de locatie 'Centrum Ontwikkeling Poortugaal' zijn in de periode 2016-2023 in totaal 34 woningen opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 26 koopwoningen die aansluiten bij alleenstaande lokale starters en doorstromende senioren. Voor de alleenstaande starters zijn er 11

woningen opgenomen die kleiner zijn dan 95 m² met een prijs onder de NHG-grens. De overige 15 woningen zijn ruimer van opzet (104 tot 155 m²) waarmee deze geschikt zijn voor de doorstromende senioren. Hiermee wordt aangesloten op de Woningmarktstrategie en Woonvisie Rotterdam 2014-2020 en de Woningbouwprognose van de gemeente Albrandswaard, waarmee het woningbouwprogramma in bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt uit de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. De voorgenomen ontwikkeling wordt op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking dan ook haalbaar geacht.

Behoefteteonderzoek voorzieningen

BRO heeft in 2015 en 2017 onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor voorzieningen (detailhandel, horeca en zorgvoorzieningen) in het centrum van Poortugaal. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen en veranderde omstandigheden, mede als gevolg van de economische groei en aangepaste methodiek van de Ladder, is in 2018 het onderzoek geactualiseerd. Uit dit onderzoek, opgenomen in Bijlage 2 (BRO, mei 2018) blijkt dat er geen onaanvaardbare effecten als gevolg van het plan worden verwacht. Wel wordt de detailhandelsstructuur versterkt en de consumentenverzorging verbeterd.

De aangetoonde distributieve ruimte in het onderzoek is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief. In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet negatief te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn. De omzeteffecten op het bestaande winkelaanbod zullen beperkt zijn en ook het eventuele leegstandseffect zal beperkt en aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling een positief effect hebben op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Dit betekent dat er binnen de kern Poortugaal ruimte is voor extra vierkante meters detailhandel (met uitzondering van een supermarkt), diensten en voorzieningen, horeca en maatschappelijke voorzieningen (zoals een huisartsenpraktijk).

4.3 Conclusie

De ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Daarnaast zijn alle treden van de ladder voor duurzame verstedelijking positief beantwoord. De voorgenomen ontwikkeling en daarmee ook het bestemmingsplan wordt dan ook haalbaar geacht. Gezien het voorgaande vormt het aspect wonen geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Mobiliteit

5.1 Kader

5.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

5.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontsluitingswegen toegevoegd en ontstaan geen extra knelpunten. Zoveel mogelijk aandacht wordt besteed aan het goed afwikkelen van het verkeer en het eventueel verbeteren van de leefkwaliteit. Dit laatste is met name van toepassing op het centrum, waar de voorgenomen ontwikkeling (zie paragraaf 2.4) een verbetering betekend ten opzichten van de huidige situatie.

5.2 Onderzoek

Mobiliteit

De kern Poortugaal is onderverdeeld in wegen waarop verschillende snelheden gelden. Enerzijds zijn dit de 30 km/u-wegen, ook wel bekend als erftoegangswegen. Daarnaast zijn ook 50 km/u-wegen aanwezig: ontsluitingswegen. Deze wegen zijn belangrijk voor de aanvoer van en naar de erftoegangswegen. Als derde en laatste zijn tevens ontsluitingswegen aanwezig waarop een snelheid van 60 km/u of meer geldt. Deze wegen zijn gelegen aan de randen van de kern en gelden als ontsluitingswegen naar andere kernen/dorpen. Wegen waarop harder dan 30 km/u mag worden gereden worden bestemd als 'Verkeer'. Alle wegen tot 30 km/u worden bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

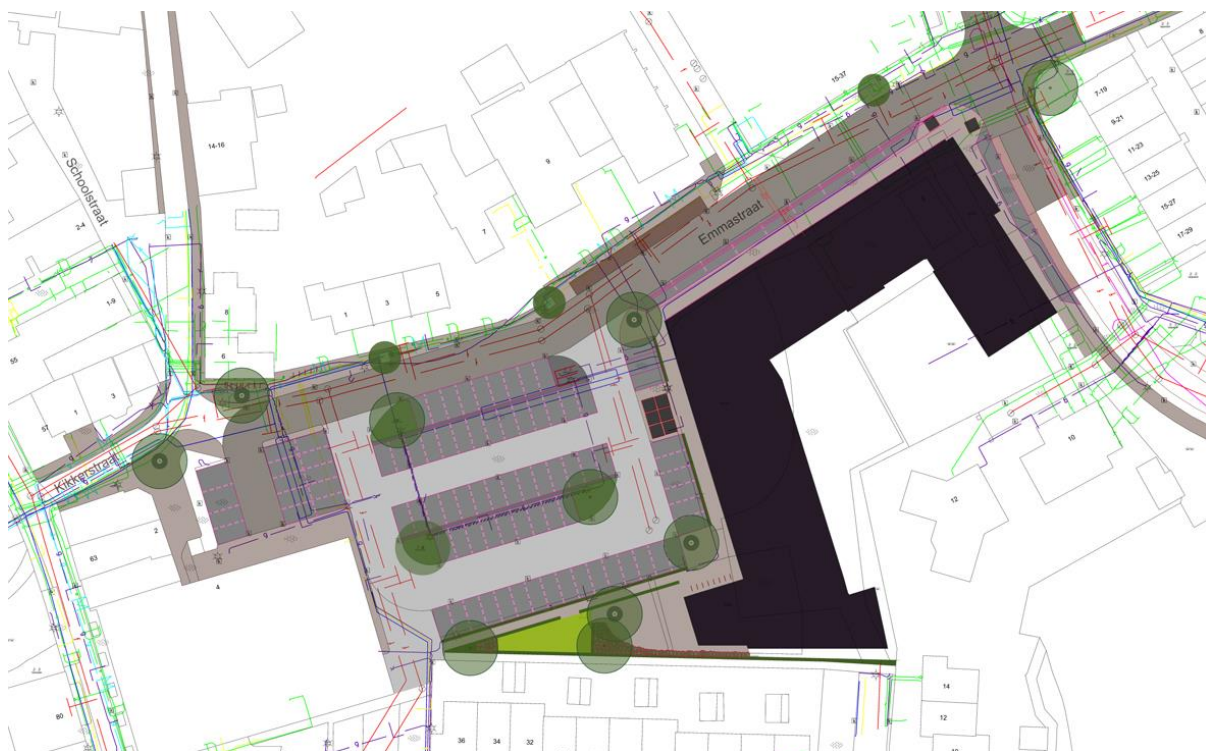
Parkeren

In 2011 is een Nota van Uitgangspunten Centrumontwikkeling Poortugaal vastgesteld. Voor de laatste twee deelgebieden van dit project, nl. de "Smaak van Poortugaal" en de "Emmastraat / Waalstraat", is een parkeerbalans opgesteld. De balans bleek op dat moment, voorafgaand aan de realisatie van het programma in de twee deelgebieden, 30 parkeerplaatsen positief op een totaal van 171 aanwezige parkeerplaatsen. In de genoemde nota is bepaald dat dit overschot ten goede komt aan de ontwikkeling van het deelgebied "Emmastraat / Waalstraat".

Deze bepaling is overgenomen als uitgangspunt in de prijsvraag die in het vierde kwartaal van 2015 is gehouden. De winnaar van de prijsvraag, Kavel Vastgoed, heeft dit in het toen door haar aangeleverde plan met bijbehorende parkeerbalans ook als uitgangspunt aangehouden.

Ontwikkelingsplan Emmastraat-Waalstraat

Nadat het programma definitief is vastgesteld en de gemiddelde parkeernormen zijn toegepast, komt de (extra) parkeerbehoefte uit op +105 parkeerplaatsen. Gelet op dubbelgebruik en maatgevende percentages moet volgens de parkeerbalans met de aanwezigheid van 77 extra geparkeerde auto's rekening worden gehouden. Van deze 77 plaatsen zullen er 35 op het binnenterrein worden gerealiseerd, daarnaast 12 in het openbaar gebied aan de Waal- en Emmastraat. Tevens waren er reeds 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte vanuit de overlevering over.



Verkeersgeneratie

Naast het parkeren, dient ook de verkeersgeneratie volgens dezelfde randvoorwaarden inzichtelijk te worden gemaakt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie. In de huidige situatie ligt het plangebied braak. In de toekomstige situatie worden binnen het plangebied woningen, detailhandel, dienstverlening, een gezondheidscentrum en horeca toegevoegd.

In de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) zijn appartementen (koop, duur) geldt een minimale verkeersgeneratie van 1,2 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) en een maximale verkeersgeneratie van 2,0 mvt/etm per appartement. Voor functies behorende bij een buurt/dorpscentrum zijn geen verkeersgeneratiecijfers van toepassing.

Deze gegevens zijn van toepassing voor een 'matig stedelijk gebied' in het 'centrum'.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van 26 woningen is een gemiddelde verkeersgeneratie van 1,6 mvt/etm per woning aangehouden. Dit betekent dat de totale verkeersgeneratie afgerond 42 mvt/etm bedraagt.

In de planologische situatie was de locatie echter al als ontwikkelcoatie opgenomen die het mogelijk maakte om maximaal 43 woningen te realiseren. In het moederplan is de verkeersaantrekkende werking afgewogen voor het gehele bestemmingsplan. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Op basis van 43 woningen bedraagt de verkeersaantrekkende werking van de vigerende planologische situatie 215 mvt/etm, uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,0 mvt/etm per woning.

De verkeersaantrekkende werking die met dit bestemmingsplan ontstaat is lager dan in de huidige planologische situatie. De (toekomstige) verkeerssituatie levert dan ook geen verslechtering op ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

5.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande valt te concluderen dat er uiteindelijk 181 (171 + 10) parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar moeten zijn. In het (concept) inrichtingsplan zijn in totaliteit 179 parkeerplaatsen realistisch ingetekend. De parkeerbalans is daarmee -2. Mede omdat er op een andere locatie ("De Smaak van Poortugaal") in hetzelfde gebied onlangs 3 parkeerplaatsen meer zijn aangelegd dan voor het plan nodig waren, wordt voorzien in een sluitende parkeerbalans.

Hoofdstuk 6 Natuur en landschap

6.1 Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

6.1.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of

- de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Albrandswaard is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie Zuid-Holland handhaaft in haar Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland (die per 1 januari 2017 in werking is getreden) de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (Ffwet - tabel 1 AMvB art. 75). Alleen voor de soorten molmuis, ondergrondse woelmuis en tweekleurige bosspitsmuis is deze vrijstelling komen te vervallen, omdat blijkt dat deze soorten niet of nauwelijks voorkomen in Zuid-Holland zodat een provinciale vrijstelling voor die soorten niet opportuun is.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

6.1.2 Wnb: Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

6.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincie Zuid-Holland heeft in haar Verordening Ruimte 2014 regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Natuurwaarden buiten het Natuurnetwerk Nederland

Ook buiten het NNN zijn grote natuurwaarden aanwezig in Zuid-Holland. Behoud, herstel en verdere ontwikkeling van deze natuurwaarden dragen substantieel bij aan de biodiversiteit in de provincie. Aanvullend wordt door de provincie in de Visie ruimte en mobiliteit ingezet op de volgende opgaven:

- het realiseren van een natuurmantel in de vorm van een groenblauwe dooradering rondom de natuurkernen in het NNN;
- het in stand houden van de belangrijke leefgebieden voor weidevogels in blijvend agrarisch gebied door agrarisch natuurbeheer;
- het vergroten van de biodiversiteit in recreatiegebieden;
- het benutten van de mogelijkheden voor tijdelijke natuur op braakliggende terreinen.

6.2 Onderzoek

6.2.1 Soortenbescherming

Methode

Onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten start met een globaal onderzoek (quick scan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een ontheffing van de Wnb aan de orde. Daarvoor moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quick scan naar het voorkomen van beschermde soorten is door een deskundige van KuiperCompagnons een bureauonderzoek uitgevoerd in juli 2017. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet en uit inventarisatieatlassen en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (expert judgement) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. De resultaten van de quick scan zijn integraal opgenomen in deze toelichting (er is geen separaat verslag van opgesteld).

Resultaten

Alle Nederlandse vleermuizen vallen onder het beschermingsregime Habitatrictlijn (Hrl) en zijn dan ook strikt beschermd. Binnen het plangebied is alleen tijdelijke bebouwing aanwezig, die inmiddels of op korte termijn verplaatst wordt naar de lokale voetbalvereniging. Ecologisch onderzoek is op dit punt dan ook niet benodigd.

In de beplanting langs de rand van het plangebied en/of in de bebouwing in het plangebied komen mogelijk vogels tot broeden. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Wnb (beschermingsregime Vrl). De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de wet. Vaste rust-, verblijf- en voortplantingsplaatsen van enkele vogelsoorten (waaronder huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Omdat de tijdelijke bebouwing binnen het plangebied inmiddels of op korte termijn verplaatst wordt is ecologisch onderzoek op dit punt niet benodigd.

Op de locatie komen verder alleen mogelijk enkele algemene beschermde soorten voor, zoals huisspitsmuis, mol, bruine kikker en/of gewone pad. Deze soorten vallen onder de soorten van het beschermingsregime 'Andere Soorten' waarvoor op basis van de provinciale Omgevingsverordening een vrijstelling geldt van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkeling.

6.2.2 Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en schaal van het plan, treden nadelige effecten (waaronder verzuring en vermisting als gevolg van een toename aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden) niet op als gevolg van het plan. Er zijn derhalve geen verplichtingen vanuit de Wnb ten aanzien van Natura 2000.

6.2.3 Natuurnetwerk Nederland en natuurwaarden buiten het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied (gesitueerd in de bebouwde kom) is niet gelegen in en grenst niet aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bevat geen andere door de provincie Zuid-Holland beschermde natuurwaarden. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

6.3 Conclusie

6.3.1 Soortenbescherming

Waarschijnlijk komen op of nabij de locatie vogels tot broeden. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Wnb. Er dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Er mag derhalve niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van maart tot en met half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Wnb.

Er zijn geen verplichtingen ten aanzien van eventueel aanwezige vleermuizen en vogels die in de omgeving een vaste verblijfplaats hebben. Andere strikt beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

6.3.2 Natura 2000

Er zijn geen verplichtingen vanuit de Wnb ten aanzien van Natura 2000.

6.3.3 Natuurnetwerk Nederland en natuurwaarden buiten het Natuurnetwerk Nederland

Er zijn geen verplichtingen ten aanzien van het NNN en andere door de provincie Zuid-Holland beschermde natuurwaarden.

Hoofdstuk 7 Water

7.1 Kader

7.1.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, zie paragraaf 3.1.1. De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het Rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- **Integraal waterbeheer.** Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- **Afwenteling voorkomen.** Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
- **Ruimte en water verbinden.** Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

7.1.2 Provinciaal beleid

De provincie ziet het als haar rol om te zorgen dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen een goede afweging maken van de hoogwaterrisico's. Gemeenten worden gevraagd bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting te maken van het slachtofferrisico bij overstromingen en te verantwoorden hoe zij daarmee zijn omgegaan. Het beleidskader is opgenomen in de Provinciale Visie ruimte en mobiliteit en in de Provinciale Verordening Ruimte (VR). De provincie heeft een Risico Applicatie Buitendijks (RAB) ontwikkeld, die gemeenten hierbij kunnen gebruiken [PZH 2014]. De oriëntatiewaarde van het risico op individueel overlijden (LIR) in deze methodiek bedraagt 1×10^{-5} [HKV 2013].

7.1.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het Waterbeheerprogramma bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode 2016-2021. Het programma bevat maatregelen en gaat op hoofdlijnen in op de financiële consequenties daarvan.

Thema's die in het Waterbeheerprogramma aan bod komen zijn:

- Calamiteitenzorg. Plannen zijn actueel en worden afgestemd met andere partijen zoals gemeenten en veiligheidsregio's;
- Water & Ruimte. Een nadere uitwerking van het Deltaprogramma (deltabeslissing ruimtelijke adaptatie);
- Waterveiligheid. Meerlaagse veiligheid (preventie, ruimtelijke inrichting, crisisbeheersing). Het waterschap zorgt er voor dat de (primaire) waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen die in de Waterwet worden vastgelegd;
- Voldoende water. Het watersysteem wordt robuust en klimaatbestendig ingericht om geen (negatieve) effecten van klimaatverandering te ondervinden;
- Schoon water. Voldoen aan de doelen zoals gesteld in de Kaderrichtlijn Water en faciliteren van verschillende gebruiksfuncties;
- Waterketen. Doelmatig beheren van zuiveringstechnische werken en verbeterdoelen met betrekking tot duurzaamheid (terugwinnen van grondstoffen), energie-efficiëntie en kostenbesparingen.

Om de doelen die in het Waterbeheerprogramma zijn geformuleerd te bewerkstelligen wordt jaarlijks een maatregelenprogramma uitgewerkt in een Kadernota, programmabegroting en jaarplannen. Op deze wijze worden ook de financiële consequenties van het Waterbeheerprogramma geborgd.

7.2 Onderzoek

Huidige situatie en toetsing van het plan

Het plangebied bestaat uit gronden met een tijdelijke inrichting die voorheen vrijwel geheel bebouwd waren. Omdat het plan een ontwikkelingsplan betreft wordt hieronder een nadere beschrijving gegeven van de verschillende 'waterthema's' (zoals die beschreven staan in de "Handreiking Watertoets") in relatie tot het plangebied. Toetsing aan de waterthema's levert de watertoets op.

Huidig watersysteem

Het plangebied ligt in het bemalingsgebied 'Albrandswaard'. Het oppervlaktewater stroomt via een stelsel van gedetailleerde (hoofd)watergangen af naar het gemaal Albrandswaard. Het overtollige water wordt overgeslagen naar de Oude Maas. Binnen het peilgebied waar het plangebied in ligt (Albrandswaard 1-E) geldt een vast peil van -0,80 m ten opzichte van NAP.

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Wel is het plangebied gelegen in een gebied met een overstromingsrisico (max. 0,8 m) bij een eventuele dijkdoorbraak. Ontsluiting naar vlucht- en evacuatiewegen (bijvoorbeeld de rijksweg A15) is echter aanwezig.

Wateroverlast

In het verleden was het plangebied vrijwel volledig bebouwd. In de feitelijke situatie zijn de gronden vrijwel geheel onverhard. Omdat deze tijdelijke situatie reeds jaren de feitelijke situatie is, moet van deze situatie uitgegaan worden.

Ten opzichte van de feitelijke situatie neemt de verharding toe en dient 150 m² aan watercompenserende maatregelen getroffen te worden. Omdat deze watercompensatie niet binnen het plangebied is in te vullen, is nabij de Albrandswaardseweg - in hetzelfde peilgebied - een locatie gevonden waar meer dan 150 m² water gegraven kan worden. In afbeelding 7.1 is de locatie weergegeven.



Afbeelding 7.1 Locatie watercompenserende maatregelen binnen het peilgebied

Riolering

In het plangebied ligt een gemeentelijk rioolstelsel, te weten een verbeterd gescheiden stelsel. De toekomstige ontwikkelingen sluiten aan op het rioleringsstelsel dat al aanwezig is in dat deelgebied. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Waterschap.

Watervoorziening

Het plan heeft geen effect op de watervoorziening. Het watersysteem wordt niet aangepast.

Volksgezondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodemdaling

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit vrij diep in het plangebied; grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap. In de Legger van oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken voor waterschap Hollandse Delta zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Er zijn geen wateren en kunstwerken in het plangebied gelegen, die onder de onderhoudsverplichtingen vallen van het Waterschap.

Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Albrandswaard.

7.3 Overleg waterbeheerder

Deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder wordt in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen.

7.4 Conclusie

De invloed van de ontwikkelingen in het kader van het bestemmingsplan op het watersysteem is getoetst aan de randvoorwaarden en het waterbeleid van het Waterschap en de gemeente Albrandswaard. Deze hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem.

De toename van verhard oppervlak binnen het plangebied wordt gecompenseerd door elders in het peilgebied (nabij de Albrandswaardseweg) extra water te graven. Hiermee wordt voorzien in voldoende watercompensatie ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Kader

De gemeente Albrandswaard onderschrijft de uitwerking van het "Verdrag van Malta": behoud van het archeologisch erfgoed waar mogelijk en documentatie waar nodig. Hierbij wordt aangesloten op het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld. Albrandswaard heeft op 21 december 2009 een gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld, waarvan de Archeologische Waarden en Beleidskaart (AWK) een belangrijk instrument vormt. De kaart toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied en geeft aan hoe de gemeente Albrandswaard daarmee wenst om te gaan. In bestemmingsplannen wordt voor de verschillende plangebieden het archeologisch beleid nader uitgewerkt.

Het doel van het gemeentelijk archeologisch beleid is om (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

8.1.2 (Bewoners)geschiedenis

In Poortugaal zijn op de oevers van een kreek die in verbinding stond met een oude loop van de Waal (de huidige Oude Maas) vondsten gedaan uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen. Archeologisch onderzoek uit 1970 toonde aan dat deze kreek al in de prehistorie functioneerde en nog in de 18e eeuw een brede sloot vormde. In een 14e-eeuws archiefstuk wordt de kreek aangeduid met Breede Vliet.

Gedurende overstromingen in 1164-1170 zijn alle oudere nederzettingen overdekt met klei. Toen het water was geweken, is men al snel begonnen het land weer in cultuur te brengen. Omstreeks 1180 werd hier een polder aangelegd op initiatief van een adellijk geslacht, dat zich later naar zijn andere nabijgelegen bezittingen 'van Putten' gaat noemen. In het midden van deze 90 hectare grote polder ontwikkelt zich een bestuurscentrum dat tevens residentie was van de heren van Putten. Deze oudste ringpolder van Putten wordt in het oosten begrensd door de Molendijk, in het zuiden door de Welhoekse dijk, in het westen door de Duifhuisweg en in het noorden door de Poortugaalse Dijkwal.

Bij opgravingen in 1970 is de hierboven genoemde centrale nederzetting (bestuurscentrum) uit circa 1200 onderzocht. Zij bevond zich verder naar het noorden op een oeverwal van de Breede Vliet en bestond uit een met een gracht omgeven terrein van 8 x 8 meter met hierbinnen een houten toren van ongeveer 5 x 5 meter. Op de zuidelijke oever lag een kerkje, aanvankelijk van hout gebouwd, van circa 5,5 x 11,5 meter met een koor van 4 x 4 meter. Al in het eerste kwart van de 13e eeuw is deze kerk in steen opgetrokken. Tegelijkertijd met de bouw van de stenen kerk is ook de houten toren afgebroken en vervangen door een grotere toren van steen. Hiervoor werd eerst een heuveltje opgeworpen, een zogenaamde motte. Zowel de houten als de stenen toren hadden een defensieve functie; in feite waren het vroege kastelen.

Bij de motte hoorde een boerderij die ook geleidelijk in steen werd gebouwd en die met de motte het complex vormde waar de heer van Putten zijn residentie had. Twee-derde van de polder was zijn eigendom.

In het zuiden van de ringpolder lagen volgens bronnen op enige afstand van het hofcomplex vijf vrije hofsteden en tegen de zuidelijke begrenzing van de polder, de Welhoeksedijk en de oevers van de daar in de Waal uitkomende Breede Vliet, woonden mensen zonder eigen landbezit.

Op IJsselmonde komt een aantal toponiemen voor die wijzen naar ver afgelegen windstreken, een mode van naamgeving die optreedt als een uitvloeisel van de kruistochten. Het toponiem Poortugaal is hier een mooi voorbeeld van. Deze toponiemen worden door naamkundigen gedateerd van het midden van de 12e eeuw tot in de 13e eeuw. De namen lijken te dateren uit de periode van na de overstromingen van 1164-1170. Poortugaal komt echter in geen enkele geschreven bron ouder dan 1276/1278 voor, in welk jaar de parochie Portugale wordt genoemd in verband met een bijdrage aan de kruistochttienden van 25 schelling. Het dorp Poortugaal is ontstaan op de oevers van de Breede Vliet.

Op 19e- en vroeg-20e-eeuwse kaarten is te zien dat het plangebied is gelegen binnen een strook ten noordwesten van het wiel bij de Waalstraat-Het Wiel. Deze strook loopt ten zuidoosten van het wiel nog door en sluit aan op de dijk om de Polder Albrandswaard. De strook vertegenwoordigt een dam die haaks op de Zantelwetering stond. De Zantelwetering was een restgeul van een oude meander van de Waal. De dam maakte deel uit van het dijkstelsel om de Polder Albrandswaard en verbond de Albrandswaardsedijk met de dijk ter plaatse van de huidige Emmastraat. Op een gegeven moment zal de dam bij overstromingen doorbroken zijn, waarbij het wiel ontstond. De dam werd niet meer hersteld. In plaats daarvan werd een aansluiting van de Albrandswaardsedijk op de Welhoeksedijk gecreëerd, waarbij ook de Breede Vliet definitief werd afgesloten. Het buitendijkse deel van de Zantelwetering werd de haven van Poortugaal.

Op het kadastrale Minuutplan (1811-1832) bevinden zich op de plaats van het bestemmingsplan een huiserf met schuur van Maartje Ruijter, melkvrouw. Of de bebouwing oudere voorgangers had, is onbekend.

8.1.3 Archeologische verwachting

Resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd zijn potentieel te vinden langs waterlopen in het op natuurlijke wijze ontwaterde veen-/kleigebied. Op deze locatie is het aantreffen van resten uit deze (en nog eerdere) perioden echter onwaarschijnlijk in verband met de erosie door de meander van de Waal die van oorsprong waarschijnlijk tot de periode van de Afzettingen van Duinkerke I behoort, maar in de Late Middeleeuwen nog actief was; in deze periode is er in het gebied veel zand afgezet (Afzettingen van Duinkerke III).

Het is niet zeker vanaf welk moment het plangebied tot de bebouwde dorpskern van Poortugaal behoorde. De verwachting op eventuele voorgangers van de bebouwing die te zien is op de kadastrale Minuutplan en op de percelen die op dat moment onbebouwd zijn, is vooralsnog onbekend. In de tijdsspanne dat het gebied werd gebruikt als dam van de Zantelwetering kan er bebouwing zijn geweest. Uit deze fase is in elk geval het damlichaam nu gevonden en deels in kaart gebracht (zie onder). De aan de dam gerelateerde voorzieningen als spuisluisjes en duikers zullen nog in de bodem aanwezig zijn, de exacte locatie is onbekend. Op historische kaarten is aan de binnendijkse zijde van de dam een uitstulping te zien waar de Zantelwetering op aansluit. Hier worden deze voorzieningen vooral verwacht.

8.1.4 Archeologisch onderzoek

Tijdens archeologisch onderzoek in 2017 en 2018 werd de voormalige dam in de Zantelwetering onderzocht. De resultaten van dit boor- en proefsleuvenonderzoek worden hier kort toegelicht. De dam werd direct in de restgeul van de meander van de Waal aangelegd, monsters werden genomen om de datering van het opwerpen van de dam te achterhalen. Helaas werden eventuele structuren in de dam (spuisluis/ duiker) niet gevonden, maar er werd dan ook slechts een beperkt deel van het damlichaam onderzocht. Bewoningssporen op de dam werden, met uitzondering van enkele kuilen, evenmin aangetroffen. Deze worden overigens nog wel verwacht, maar in het noordelijke, niet onderzochte, deel van het plangebied.

Voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie is het gebied nu in voldoende mate onderzocht. Vooral de aan de dam gerelateerde voorzieningen in de dam, die dienden om overtollig polderwater te lozen op de haven van Poortugaal, zijn nog interessant, maar de voorgenomen bodemverstoringen worden niet uitgevoerd in arealen waar deze structuren met name worden verwacht. Voor eventuele toekomstige, bodemverstorende initiatieven wordt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie uit het gebiedsbestemmingsplan gehandhaafd.

8.1.5 Conclusie

Voor het gehele plangebied (Waarde - Archeologie), geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

8.2 Cultuurhistorie

8.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het Rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;

4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

8.2.2 Onderzoek

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) uit 2007 geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De CHS bestaat uit kenmerken- en waardekaarten voor de archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Daarop staan kenmerkende nederzettingenpatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het gebied. Hiermee kan de archeologische trefkans (oftewel de verwachtingswaarde) in een gebied worden ingeschat.

In de CHS is de oude dorpskern van Poortugaal aangeduid als een nederzetting van het type knooppunt dorp tot 1850 met hoge waarden. Ter plaatse van het plangebied is echter geen historische bebouwing meer aanwezig.

8.2.3 Conclusie

Zoals uit paragraaf 8.2.2 al blijkt, gelden geen belemmeringen met betrekking tot de haalbaarheid van het aspect cultuurhistorie.

Hoofdstuk 9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

9.2 M.e.r.-beoordeling

9.2.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het gewijzigde besluit is op 7 juli 2017 in werking getreden en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 hectare of meer of als de ontwikkeling een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat is er een beoordelingsplicht. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en hierover een separaat besluit nemen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

9.2.2 Afweging en conclusie

De ontwikkeling van 26 woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en een horecagelegenheid aan de Emmastraat blijft ruimschoots beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. In het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de volgende aspecten.

- Luchtkwaliteit

- Geluid
- Bodem
- Externe Veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Water
- Natuur en ecologie
- Cultuurhistorie en archeologie
- Verkeer en parkeren

Uit het onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgevoerd is gebleken dat de planontwikkeling niet tot significante nadelige effecten zal leiden. Deze notitie is opgenomen in Bijlage 6. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn hierdoor uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet nodig is. Het college zal hiertoe een separaat besluit nemen. Het ontwerpbesluit is opgenomen in Bijlage 7 bij dit bestemmingsplan.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

9.3.2 Afweging en conclusie

Onderzoek

Conform het gestelde in het Bouwbesluit dient, voorafgaand aan werkzaamheden die de bodem verstoren, dat de grond hier geschikt voor is. Uit een (verkennd) bodemonderzoek moet blijken of de grond geschikt is voor betreffende ontwikkeling(en) en/of welke maatregelen moeten worden getroffen om de werkzaamheden doorgang te kunnen laten vinden. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd door Koenders & Partners en opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.

Met dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische situatie van de bodem, met uitzondering van een binnen het plangebied gelegen en gedempt sloottraject, in voldoende mate vastgelegd. Visueel zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen. Tevens zijn resten (niet-asbestverdacht) baksteenpuin waargenomen in de opgeboorde grond. Ter plaatse van de parkeerplaats op het middenterrein bevindt zich een funderingslaag van gebroken puin (repac) op een diepte vanaf ca. 10 cm-mv. Deze halfverhardingslaag gelegen op scheidingsdoek is in november 2011 aangebracht en derhalve niet asbestverdacht. Het betreffende materiaal kan bij herinrichting op de locatie worden hergebruikt.

In zowel boven- als ondergrond zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond, in het grondwater zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond met barium en xylenen. De aangetoonde lichte verontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie buiten het gedempte sloottraject, geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

Door Koenders & Partners is in januari 2018 aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gedempte sloottraject. Dit bodemonderzoek is in Bijlage 3 van deze toelichting opgenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden van dit bodemonderzoek zijn plaatselijk en op variabele diepten in diverse gradaties baksteenpuinbismengingen waargenomen. Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de ondergrond ter plaatse van de voormalige sloot ten hoogste lichte verontreinigingen zijn aangetoond met enkele zware metalen. Er is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Het aangetroffen repacmateriaal komt indicatief voor hergebruik in aanmerking. De gestelde hypothese 'verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging' wordt hiermee formeel bevestigd. De aangetoonde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek en/of sanerende maatregelen. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Conclusie en aanbevelingen

Op basis van bovenstaande conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- De aanwezige halfverhardingslaag onder het parkeerterrein (aangelegd in 2011 op scheidingsdoek), kan/mag onder dezelfde condities op locatie worden hergebruikt. Indien (een deel van) dit halfverhardingsmateriaal wordt afgevoerd en toegepast op een andere locatie wordt geadviseerd om voorafgaand een AP04-partijkeuring voor niet-vormgegeven bouwstoffen te laten uitvoeren;
- Onderhavig rapport kan worden gebruikt voor het hergebruiken van eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond op de locatie of ten behoeve van eventuele afvoer naar een erkende verwerkingslocatie. Indien grond wordt afgevoerd naar een toepassingslocatie buiten de reikwijdte van het bodembeheerplan wordt geadviseerd om een AP04 partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit onder het certificaat van de BRL 1000 te laten uitvoeren ter bepaling van de kwaliteit en bestemming van de partij;
- Tot slot wordt geadviseerd om tijdens vervolgwerkzaamheden alert te zijn op eventuele onvoorziene bodemverontreiniging.

De onderzoekslocatie is geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik zijnde wonen met (sier)tuin.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Voordat nieuwe woningen worden geprojecteerd, moet onderzoek worden uitgevoerd naar de relevante geluidhinderaspecten. Voor de nieuwe woningen in dit plan is het wegverkeer op de Waalstraat, de F. van de Poest Clementlaan, de Irenestaat/Achterweg, de Welhoeksedijk van belang. Daarnaast is de geluidszone rond het industrieterrein Waal-/Eemhaven en 'Botlek-Pernis' over deze locatie gelegen, zodat onderzoek naar industrielawaai benodigd is.

Indien uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het wegverkeer en/of de activiteiten op het industrieterrein leidt tot een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

9.4.2 Onderzoek

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat door het verkeer op Waalstraat de voorkeurswaarde wordt overschreden tot een geluidsbelasting van maximaal 60 dB. Daarnaast wordt in het gehele plan de voorkeurswaarde overschreden vanwege de activiteiten op het industrieterrein Waal-/Eemhaven tot een geluidsbelasting van maximaal 53 dB(A). Voor zowel de Waalstraat als de Waal-/Eemhaven wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

Verder blijkt uit het onderzoek dat geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn en dat het vaststellen van hogere waarden benodigd is. Als ontheffingsgrond kan worden aangevoerd dat de nieuwe woningen een open plaats opvullen tussen de bestaande bebouwing. Daarnaast kan het vervangen van bestaande bebouwing worden aangevoerd als ontheffingsgrond.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden voor de woningen dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. De hogere waarden moeten door het college van Albrandswaard worden vastgesteld.

9.4.3 Conclusie

Uit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting door het verkeer op Waalstraat en de activiteiten op het industrieterrein Waal-/Eemhaven de voorkeurswaarde overschrijdt. Met het vaststellen van hogere waarden is het mogelijk om de woningen te realiseren. Dit besluit is in Bijlage 8 opgenomen.

9.5 Luchtkwaliteit

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de lucht-verontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

9.5.1 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinstallaties, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in de hiervoor genoemde functiecategorieën en is zodoende niet zondermeer als NIBM aan te merken. Daardoor is een nader onderzoek benodigd om aan te tonen of aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of op basis van de verkeersaantrekkende werking sprake is van een NIBM bijdrage. In hoofdstuk 5.2 is aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking van het plan maximaal 42 mvt/etm bedraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

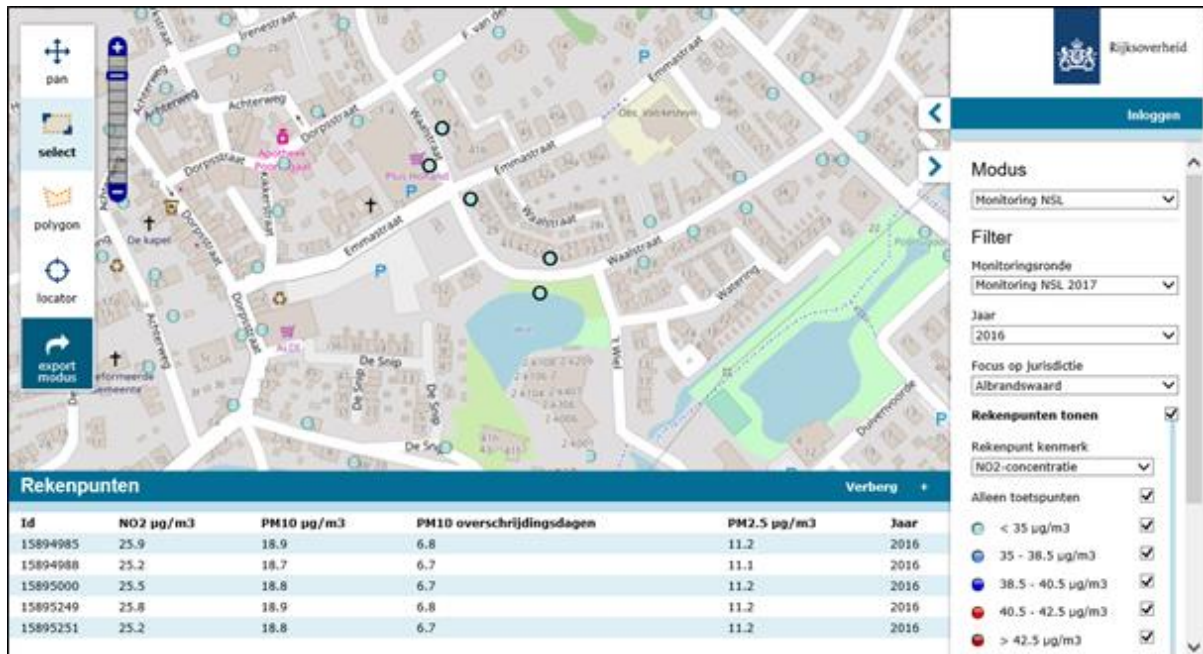
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		42
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 9.1: resultaten NIBM-rekentool (versie mei 2017)

Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool (zie bovenstaande afbeelding) blijkt, dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ maximaal 0,46 µg/m³ toeneemt en de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ maximaal 0,10 µg/m³. De beide toenames zijn ruim lager dan de toegestane NIBM-norm van 1,2 µg/m³. Daardoor draagt de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van het hoofdgebouw NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In deze tool is onder andere de Waalstraat opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2015 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2016.



Afbeelding 9.2: Jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}: peiljaar 2016 (bron: www.nsl-monitoring.nl)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 26 µg/m³, 19 µg/m³ en 11 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

10.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden uit het plan zijn geheel in eigendom bij de gemeente Albrandswaard. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen omdat er geen kosten te verhalen zijn. Het kostenverhaal wordt verdisconteerd in de uitgifte van de gronden. De planproceskosten zijn gedekt in de gemeentelijke begroting. De gemeente heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren waardoor er een goed zicht bestaat op de eventuele economische risico's. Hierdoor wordt het plan economisch haalbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de ontwikkeling van 26 woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en een horecagelegenheid in het plangebied. De ontwikkeling van de woningen en voorzieningen is overeenstemming met de woonbehoefte in Albrandswaard en wordt ruimtelijk ingepast in de omgeving. Met de realisatie wordt invulling gegeven in de vraag naar woningen voor lokale starters en doorstromende senioren. Daarnaast levert het toevoegen van voorzieningen een kwaliteitsverbetering op voor het centrum van Poortugaal. Vanuit dat oogpunt wordt geacht dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

10.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wabo en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

Hoofdstuk 11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn wordt een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg, welke als Bijlage 5 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden in ieder geval aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Hollandse Delta;
- BOOR, gemeentewerken Rotterdam.

De verschillende instanties hebben gereageerd en dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

11.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

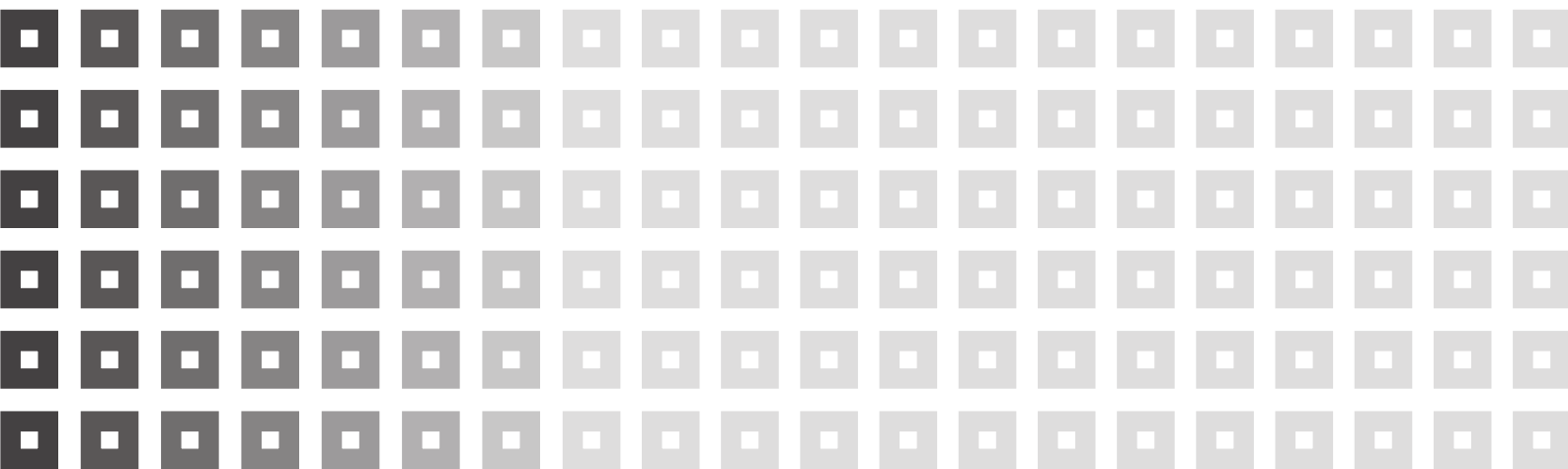
Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt in de Staatscourant geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens wordt de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook worden de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of wordt aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

11.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.



Inhoudsopgave bij de regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Centrum	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie	14
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 12	Algemene procedureregels	24
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	26

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Poortugaal Centrum - Emmastraat van de gemeente Albrandswaard.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0613.BPEmmastraat-ONT1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanbouw

een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aangebouwd bijgebouw

een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 afvalinzamelsysteem

al dan niet geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken en/of voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen zakelijke dienstverlening of een seksinrichting zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.13 beroepsmatige activiteiten

een beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.14 bestand

bij bebouwing: de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, bij gebruik: het gebruik zoals dat ten tijde van het inwerkingtreden van het plan aanwezig was;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.18 bijzondere woonvormen

met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen, wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, een ondergrondse of halfverdiepte parkeerlaag of een zolder;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder:

- podiumkunsten en bioscopen en/of
- musea en toeristische attracties en/of
- muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra en/of
- seksinrichtingen en/of
- casino's en feestzalenverhuur;

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in goederen die, gezien de aard en omvang van de aangeboden goederen, in woon- en winkelwijken niet of minder goed zijn in te passen; in dit plan worden daaronder de volgende vormen onderscheiden:

- a. detailhandel in auto's: detailhandel in automobielen en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- b. detailhandel in boten: detailhandel in boten en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- c. detailhandel in caravans en tenten: detailhandel in caravans en tenten en van de daarmee samenhangende artikelen, zoals accessoires, specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen en campingbenodigdheden voorzover daar speciaal voor vervaardigd;
- d. detailhandel in keukens, badkamers en sanitair: detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.29 dienstverlening

met detailhandel vergelijkbare activiteiten die gericht zijn op het verlenen van diensten aan of ten gunne van particulieren, zoals kapsalons, reisbureaus en bankfilialen en daarmee naar de aard vergelijkbare vestigingen;

1.30 erfbebouwing

uitbreiding woonruimte en of bijgebouwen al dan niet aangebouwd;

1.31 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 geluidsgevoelig object

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" zoals die gold ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp plan;

1.34 gevoelig object

object waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderdagverblijven;

1.35 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.36 horeca-activiteiten

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is een klassenindeling aangegeven welke in hoofdschriften wordt gebezigd;

1. hotel:

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

2. restaurant:

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruikt ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;

3. dagzaak:

een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;

4. cafetaria:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;

5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:

een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;

1.37 kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting geschikt is om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met een baliefunctie; praktijkruimten worden hieronder mede begrepen;

1.38 maatschappelijke voorzieningen

functies ten behoeve van religieuze, educatieve, medische, sociale en culturele doeleinden, (openbare) overheidsinstellingen alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden;

1.39 milieucategorie

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.40 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.41 praktijkruimte

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmee vergelijkbare beroepen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen.

1.42 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.43 seksautomatenhal

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

1.44 seksbioscoop/-theater

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;

1.45 seksinrichting

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel;

1.46 sekswinkel

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd;

1.47 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen;

1.48 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.49 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.50 Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals die gold ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp plan;

1.51 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bedrijfsvloeroppervlakte

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten wordt opgeteld;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de hoogte eerste bouwlaag

wordt gemeten 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning.

2.6 hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 verkoopvloeroppervlak

wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn wordt opgeteld (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen).

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening
- b. ambachtelijke bedrijven;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': tevens voor gestapelde woningen vanaf de eerste verdieping;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'terras': terras ten behoeve van horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakterras': dakterras;
- i. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. groen- en watervoorzieningen;
- k. overige bij een centrumgebied behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. De maximum bouwhoogte zoals bedoeld onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakterras' met maximaal 1 meter worden vergroot ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde behorend bij een dakterras.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van de gronden als bedoeld in lid 3.1 gelden ten aanzien van bedrijfsvestigingen de volgende bepalingen:

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan detailhandel en dienstverlening mag niet meer bedragen dan 1.000 m² bvo;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van horeca binnen de bestemming 'Centrum' mag niet meer bedragen dan 250 m² bvo;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming 'Centrum' mag niet meer bedragen dan 770 m² bvo;
- d. per vestiging van de onder a genoemde functies mag de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedragen dan 300 m² bvo.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Horeca categorie 2 tot en met 5

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder f teneinde ter plaatse van de aanduiding 'horeca' horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 5, zoals genoemd in artikel 1.36, toe te staan.

3.4.2 Horeca op andere locatie

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder f teneinde op een andere locatie dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca' horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36, toe te staan.

3.4.3 Uitbreiden hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a ten behoeve van het uitbreiden van het hoofdgebouw aan de achterzijde en buiten het bouwvlak, onder de voorwaarde dat:

- a. de uitbreiding gewenst is om ter plaatse een centrumfunctie te vestigen, mits het bouwplan een versterking van het centrum betekent;
- b. de diepte van het hoofdgebouw niet meer dan 5 m wordt uitgebreid.

3.4.4

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 onder b voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte met niet meer dan 500 m² per vestiging.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een verblijfsfunctie (30 km/u);
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorziening;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'terras': terras ten behoeve van horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande:

- a. geen gebouwen mogen worden gebouwd met uitzondering van straatmeubilair;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Rapport archeologische deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in zijn in 5.3.1.

5.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 5.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan.

5.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

5.3.3 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

5.3.4 *Vergunning*

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.5 *Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 4 m onder peil;

7.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 meter beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

7.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van de onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. parkeergelegenheden.

7.3 Geluid

7.3.1 Industrielawaai

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

7.3.2 Verkeerslawaai

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Het is ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

8.2 Bijzonder gebruiksverbod

8.2.1 Opslag

Onverminderd het bepaalde in lid 8.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer-en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

8.2.2 Seksinrichting

Onverminderd het bepaalde in lid 8.1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting, sekswinkel en voor detailhandelsdoeleinden, tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald.

8.3 Uitzonderingen gebruiksverbod

8.3.1 Beroepen aan huis

Het bepaalde in lid 8.1 is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, is toegestaan mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;

8.3.2 Uitzonderingen voor opslag

Het bepaalde in lid 8.2.1 is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer mogen plaatsvinden.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidszone industrie

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen in de regels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw ten dienste van het openbaar nut van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 75 m³ en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,25 m, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke, met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m;

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor het afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, een bouwgrens of een aanduiding te veranderen, indien bij de definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is waarbij:
 1. de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven;
 2. de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven; indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12.1;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning voor het afwijken geldt, dat:
 1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
 2. de omgevingsvergunning voor het afwijken slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke 'als recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het afwijken ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;
 3. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten, met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de 'Algemene afwijkingsregels' niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwoppervlak niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het schrappen of wijzigen van de gegeven bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven;
- d. het wijzigen van het plan zodanig dat bouwwerken, welke op grond van nader onderzoek, cultuurhistorische waarde bezitten waarbij handhaving, versterking en/of herstel van die waarde gerechtvaardigd wordt geacht, op de verbeelding worden voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'karakteristiek'; voor de hier bedoelde bebouwing geldt alsdan dat de op het tijdstip van het wijzigingsbesluit bestaande grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte niet mag worden gewijzigd;
- e. het afwijken van voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met niet meer dan 30% mag worden afgeweken, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdozet; de wijzigingsbevoegdheid slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke als recht zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het afwijken en/of wijzigingsbepaling ten aanzien van de bouwnormen is niet toegestaan;
- f. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het hiervoor bepaalde dient de procedure te worden gevolgd zoals omschreven in artikel 12.2.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedureregels afwijken bij omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

12.2 Procedureregels bij wijzigen

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

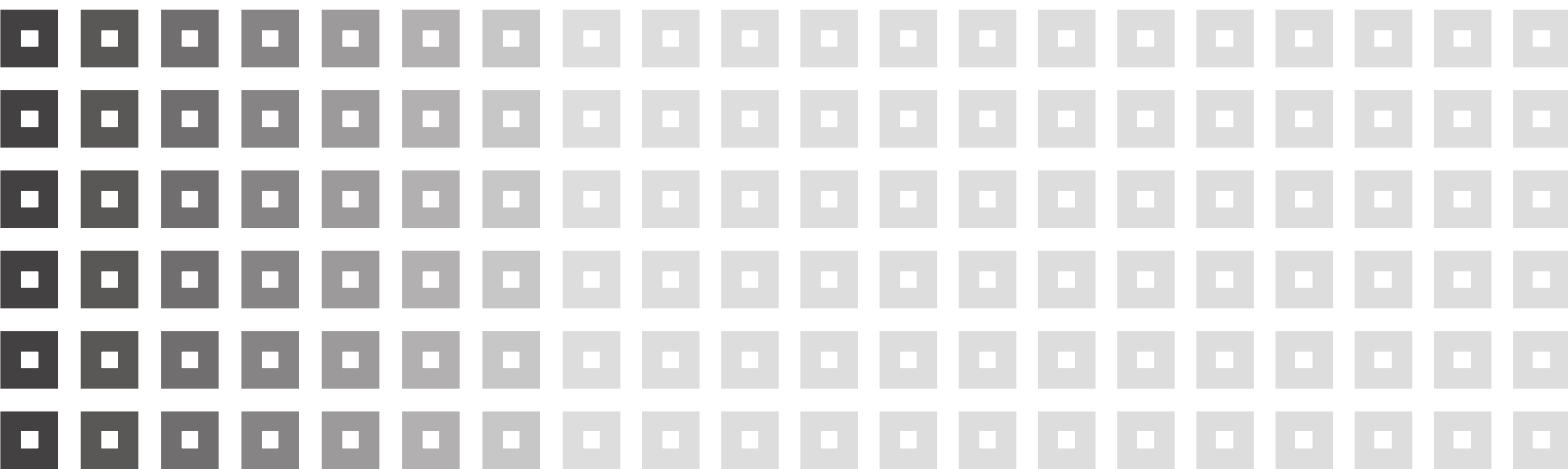
Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

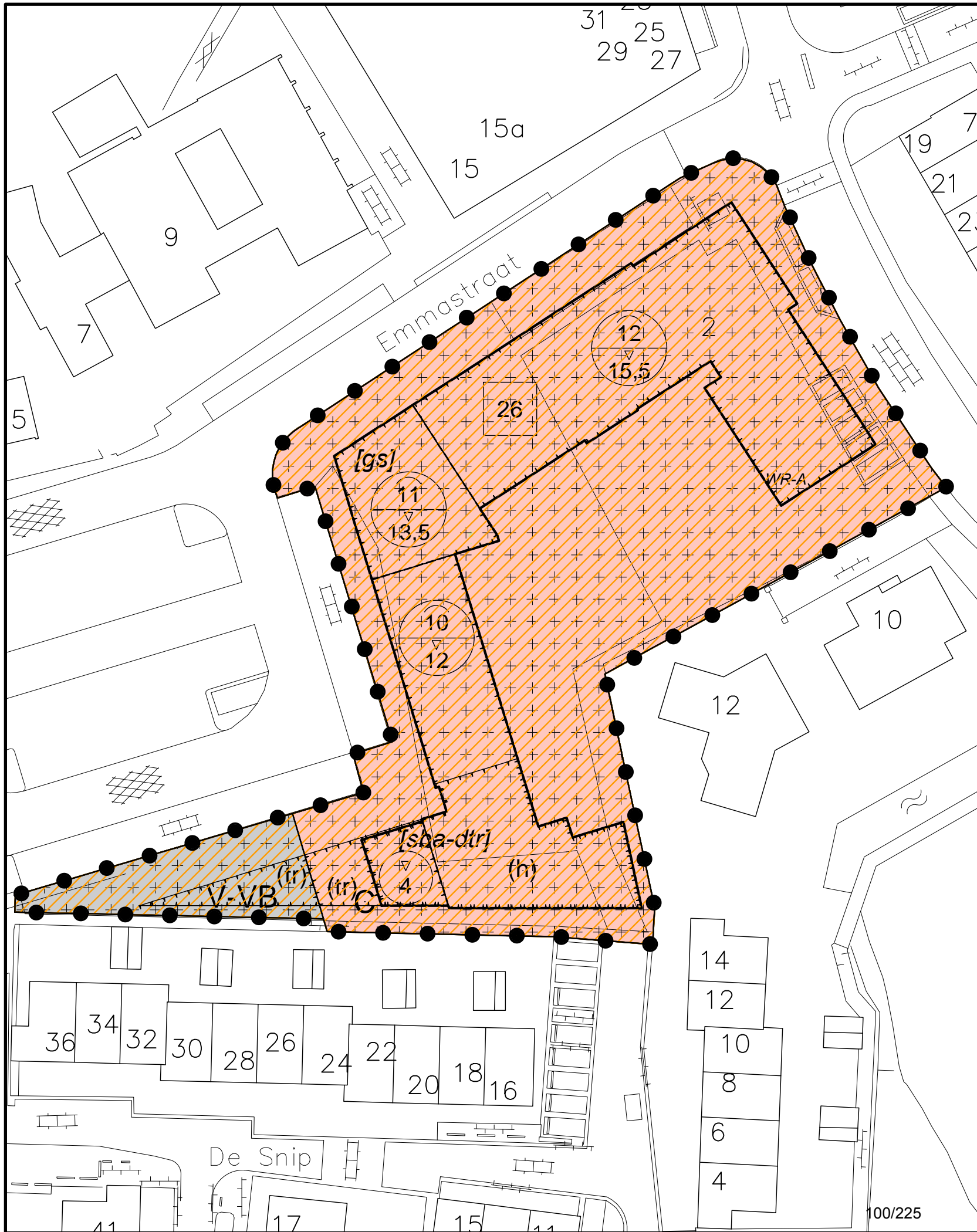
13.2.4 Uitzondering

Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Poortugaal Centrum - Emmastraat.





Plangebied

grens plangebied

Enkelbestemmingen

C Centrum

V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

WR-A Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[gs] gestapeld

[sba-dtr] specifieke bouwaanduiding - dakterras

Maatvoeringen

26 maximum aantal wooneenheden

4 maximum bouwhoogte (m)

11/15,5 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Functieaanduidingen

(h) horeca

(tr) terras

Ontwerp

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

Gemeente Albrandswaard

Bestemmingsplan

Poortugaal Centrum - Emmastraat

IDN	NL.IMRO.0613.BPPtgCentrumEmmast-ON01	
WERKNR.	616.129.50	FORMAAT A3
SCHAAL	1:500	PROJECTMAP J:\616\129\50\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
DATUM	18 juni 2018	BESTAND RO-BP-61612950-VB-ONT01.dwg
GETEKEND	gj	BLAD

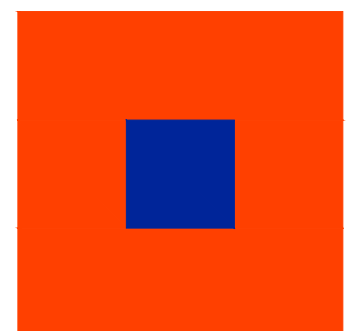


KuiperCompagnons

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

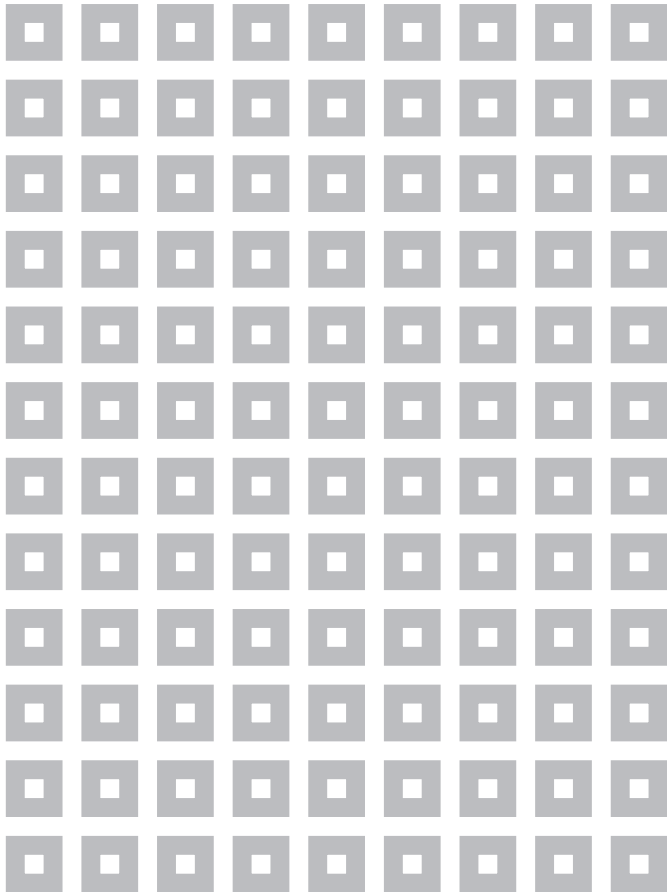
Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



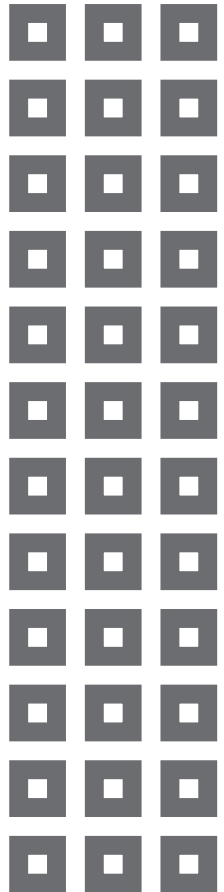
DATUM PLOT 10-7-2018
USER GJacobson

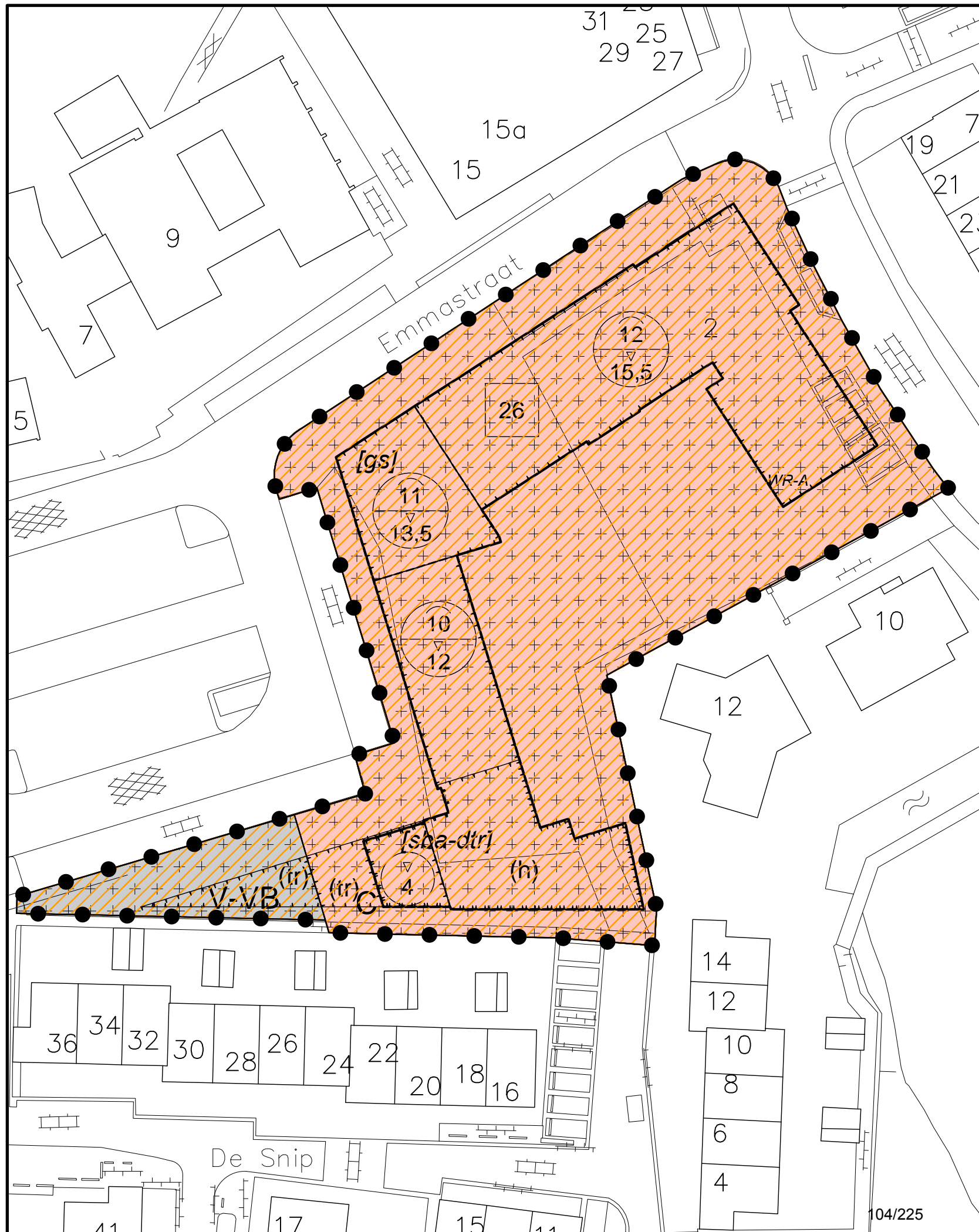
100/225



kuiper@kuiper.nl
www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerfabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
T 010 433 00 99
F 010 404 56 69





Plangebied

grens plangebied

Enkelbestemmingen

C Centrum

V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

WR-A Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[gs] gestapeld

[sba-dtr] specifieke bouwaanduiding - dakterras

Maatvoeringen

26 maximum aantal wooneenheden

4 maximum bouwhoogte (m)

11/15,5 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Functieaanduidingen

(h) horeca

(tr) terras

Ontwerp

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

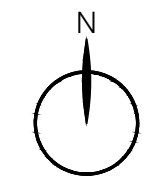
Gemeente Albrandswaard

Bestemmingsplan

Poortugaal Centrum - Emmastraat

IDN	NL.IMRO.0613.BPPtgCentrumEmmast-ON01
WERKNR.	616.129.50
SCHAAL	1:500
DATUM	18 juni 2018
GETEKEND	gj

FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\616\129\50\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-61612950-VB-ONT01.dwg
BLAD	.

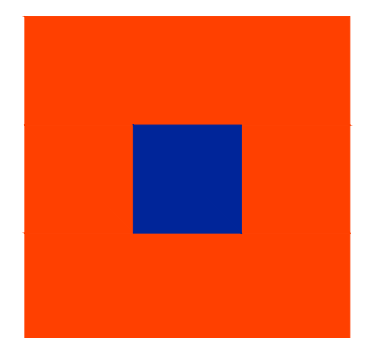


KuiperCompagnons

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

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



DATUM PLOT 10-7-2018
USER GJacobson

Poortugaal, 19 augustus 2018

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

21 AUG. 2018

gem.

Aan de Raad van de gemeente Albrandswaard, Postbus 1000, 3160 GA Rhoon.

Bij deze willen wij een zienswijze indienen op het plan NI>IMRO.0613.BPEmmastraat-ONT1.

Het betreft de te realiseren parkeerplaatsen/behoefte parkeerplaatsen.

Wij maken ons ernstig zorgen over de toenemende parkeerdruk in het centrum van Poortugaal, omdat er zowel woningen als voorzieningen toegevoegd gaan worden.

Graag zien wij aangegeven welke parkeerplaatsen voor kerkgebouw de Haven en Jeugd gebouw de Haven, conform de geldende norm voor ons beschikbaar zijn. Wij zien graag een duidelijke parkeerplan wat voor zowel de huidige situatie, als de nieuwe ontwikkeling met woningen en voorzieningen de oplossing kan bieden.

Zolang hier geen helderheid in is zullen wij onze zienswijze gestand doen.

Met vriendelijke groet.

namens het College van Kerkrentmeesters,



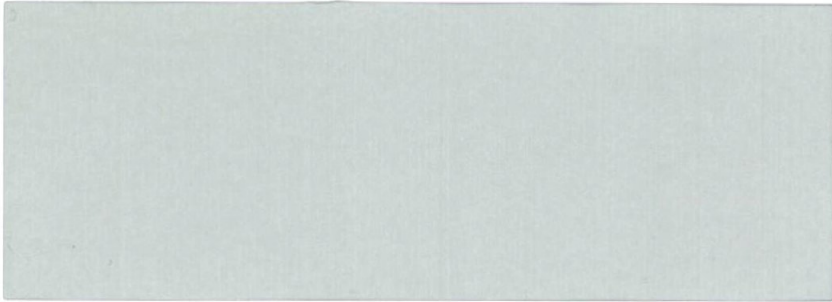
Voorzitter College van Kerkrentmeesters

namens de kerkenraad,



Voorzitter kerkenraad

Legalexion



R AANGETEKENE BRIEF

D-A-1
PostNL

NL frankering betaald 8,40
45gr

157067 20-08-2018 15:19

RECOMMANDE

NL



3SRPKS614125943

3160GA 1000

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

nr.

21 AUG. 2018

nr.

Aangetekend verzenden

Gemeenteraad Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

behandeld door : mr. A.G. van Keulen
datum : 20 augustus 2018
ons kenmerk : 16160/1
uw kenmerk : -
onderwerp : Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Poortugaal Centrum - Emmastraat'

Geachte raad,

Namens de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] te Poortugaal, ten deze vertegenwoordigd door hun gemachtigde mr A.G. van Keulen, werkzaam bij Legalexion, kantoorhoudende te Zaltbommel aan de Gamerschestraat 34, dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan 'Poortugaal Centrum – Emmastraat'.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Poortugaal Centrum – Emmastraat' ligt vanaf 13 juli 2018 tot en met donderdag 23 augustus 2018 ter inzage. Gedurende die termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

In deze zienswijze richten de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] (hierna te noemen: cliënten) zich zowel tegen de toelichting, de regels als de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan.

Belang

1.1 Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Poortugaal Centrum – Emmastraat' wordt de realisatie van een fors appartementengebouw mogelijk gemaakt, met in de plint diverse voorzieningen. Het voornemen is om op deze locatie een appartementencomplex met 26 woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en een horecagelegenheid te realiseren.

1.2 Cliënten hebben een rechtstreeks belang bij de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan, nu zij woonachtig zijn in de directe omgeving van het plangebied. Cliënten wonen immers in het appartementengebouw dat is gelegen direct tegenover het plangebied. Hierna is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan, met daarop aangegeven de ligging van het appartement ten opzichte van het plangebied.

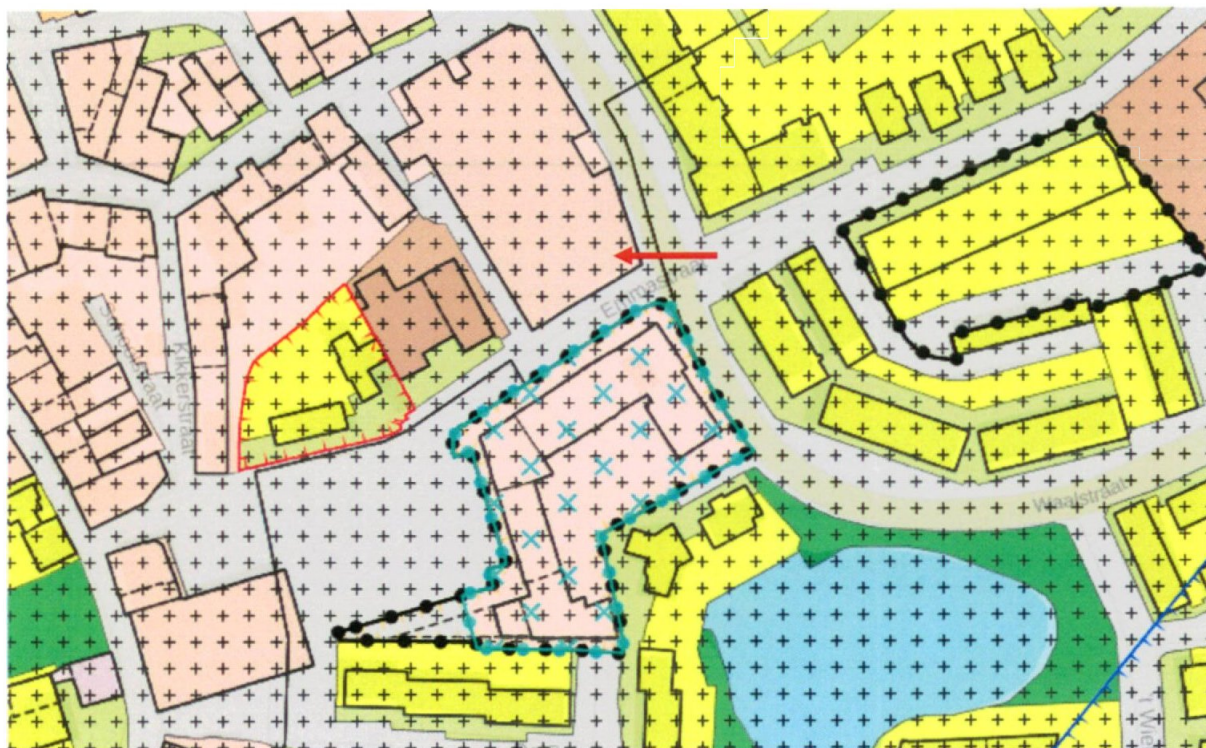


Fig. 1.1 Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan (locatie Emmastraat 35: zie rode pijl)

1.3 Cliënten maken zich ernstige zorgen over de komst van het nieuwbouwplan. Het nieuwbouwplan wordt immers op korte afstand, recht voor hun appartement gesitueerd. Alvorens in te gaan op de bezwaren van cliënten op het nieuwbouwplan, wensen zij op te merken niet zozeer tegen nieuwbouw te zijn op de betreffende locatie. De locatie leent zich goed voor het realiseren van nieuwbouw. Cliënten hebben echter grote moeite met de situering van het plan, alsmede de hoogte van 15,5 meter, en de gevolgen die dat heeft voor hun woon- en leefklimaat.

Voor geschiedenis

2.1 Cliënten was al wat langer bekend dat tegenover hun appartement een nieuwbouwplan zou worden gerealiseerd. Cliënten beschouwden het dan ook als positief dat zij in de zomer van 2017 werden uitgenodigd om mee te denken over de planvorming voor de betreffende locatie. Dat gaf hen het gevoel daadwerkelijk inspraak te kunnen hebben in de wijze waarop het plan er uiteindelijk uit zou komen te zien. Cliënten hebben toentertijd al hun zorgen geuit, en zeer bewust gevraagd om het betreffende plan niet te kort op het appartementencomplex waarin zij woonachtig zijn, te realiseren. Dit om een ingesloten en ingebouwd woonsituatie, waarbij bovendien een mooi uitzicht verdwijnt, voor hen te voorkomen.

2.2 Tevens hebben cliënten gevraagd om de boom die pal tegenover hun appartement staat te handhaven. Namens de gemeente is toen aangegeven dat de betreffende boom zal blijven staan op deze plek. Dat was voor cliënten belangrijk omdat deze enkele boom hun gevoel van groen en privacy nog enigszins beschermt.

2.3 Zeer teleurgesteld waren cliënten dan ook toen ze in april 2018 werden geconfronteerd met een plan dat precies niet aan bovengenoemde wensen voldeed. De nieuwbouw wordt op zeer korte afstand vanaf de Emmastraat gerealiseerd (en dus op korte afstand van het appartementencomplex

waarin zij wonen) en krijgt een te forse bouwhoogte. Bovendien blijkt het zo te zijn dat de betreffende boom *niet* blijft staan.

2.4 Daarop hebben cliënten bij brief van 17 april 2018 een inspraakreactie gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan, waarin zij diverse punten naar voren hebben gebracht. Helaas is het plan voor hen ongewijzigd gebleven. Daarom zien zij zich genoodzaakt om alsnog een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan.

Situering en hoogte

3.1 Zoals hierboven opgemerkt, hebben cliënten grote moeite met zowel de situering als met de hoogte van het bouwplan. Het nieuwbouwplan komt op zeer korte afstand van de Emmastraat te staan, waardoor een ingesloten en ingebouwde stedenbouwkundige situatie ontstaat. Dit is zeer onwenselijk voor het woon- en leefklimaat van cliënten. Dit tast de privacy van cliënten in onevenredige mate aan. De bewoners van de nieuwe appartementen krijgen daardoor direct zicht op het appartement van cliënten, op een zeer korte afstand.

3.2 Bovendien wordt hierdoor ook het uitzicht van cliënten aangetast. Cliënten hebben nu een wijds uitzicht over een groot deel van Poortugaal. Met de komst van deze vorm van hoogbouw zal dat gaan verdwijnen. In de beantwoording van de inspraakreactie wordt weliswaar aangegeven dat er geen blijvend recht bestaat op uitzicht. Dat wil niet zeggen dat daar in het geheel geen rekening mee behoeft te worden gehouden bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Het woon- en leefklimaat, waaronder het uitzicht, vormt wel degelijk een punt van afweging in de besluitvorming.

3.3 Bovendien wordt met de huidige situering ook een verkeersonveilige situatie gecreëerd op de kruising van de Emmastraat met de Waalstraat. Het overzichtelijke karakter van de kruising verdwijnt met dit plan. Cliënten zien iedere dag de drukte op dit kruispunt. Sinds de komst van de nieuwe woonwijk De Kasteeltuin is er forse toename van verkeer, richting de Beneluxtunnel en Spijkenisse. Cliënten verwachten dat er verkeersonveilige situaties ontstaan vanwege deze korte afstand van het nieuwe appartementengebouw tot de Emmastraat.

3.4 Ook komen de parkeerplaatsen (het haaksparkeren aan de Emmastraat) met deze situering te vervallen. Cliënten beschouwen dit ook als een nadeel voor de omwonenden en de bezoekers van het centrum van Poortugaal.

3.5 Cliënten zijn van mening dat het plan meer naar achteren moet worden verschoven, dat wil zeggen in zuid-oostelijke richting. Daardoor ontstaat er stedenbouwkundig gezien een veel betere situatie. Dit komt immers de ruimtelijke opzet van de directe omgeving ten goede, alsmede het uitzicht vanuit het appartement van cliënten, alsook de verkeersveiligheid op de kruising Emmastraat / Waalstraat.

3.6 Dan de hoogte van het bouwplan. De maximale bouwhoogte van het plan bedraagt 15,5 meter. Dat is de hoogte van het gebouw recht tegenover de woning van cliënten. Andere gedeelte van het nieuwe gebouw krijgen een lagere bouwhoogte. Cliënten vinden het echter onbegrijpelijk dat deze hoogte van 15,5 meter wordt aangehouden. De bouwhoogte van het appartementengebouw waar zij in wonen, is in het bestemmingsplan gemaximeerd op 12 meter. Dat is een verschil van 3,5 meter. Oftewel: het nieuwbouwplan wordt nog een bouwlaag hoger dan het appartementengebouw van cliënten.

3.7 Cliënten hebben ernstige bezwaren tegen deze bouwhoogte. Ten eerste sluit het niet aan op de direct omliggende bebouwing. Ten tweede wordt het nieuwbouwplan gerealiseerd in een gebied (gelegen ten zuiden van de Emmastraat) waar in het geheel geen sprake is van hoogbouw. Dat betekent dat hoogbouw überhaupt al discutabel is. Dat zou genoeg redenen moeten zijn om de hoogte van de nieuwbouw te beperken tot 2 bouwlagen met een kap.

3.8 Kortom: cliënten wensen dat bij het ontwerp van het nieuwbouwplan meer rekening wordt gehouden met hun belangen. Zij verzoeken uw raad om die redenen om de nu in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven situering en de hoogte aan te passen. Voorgesteld wordt om het pand 5 tot 7 meter in zuid-oostelijke richting te verschuiven en de hoogte te maximeren tot 2 bouwlagen met een kap.

Parkeren

4.1 Cliënten maken zich voorts zorgen over de gevolgen van het nieuwbouwplan voor de parkeersituatie in de directe omgeving. In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt op dit onderwerp ingegaan. Daarin wordt het volgende opgemerkt:

'Nadat het programma definitief is vastgesteld en de gemiddelde parkeernormen zijn toegepast, komt de (extra) parkeerbehoefte uit op +105 parkeerplaatsen. Gelet op dubbelgebruik en maatgevende percentages moet volgens de parkeerbalans met de aanwezigheid van 77 extra geparkeerde auto's rekening worden gehouden. Van deze 77 plaatsen zullen er 35 op het binnenterrein worden gerealiseerd, daarnaast 12 in het openbaar gebied aan de Waal- en Emmastraat. Tevens waren er reeds 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte vanuit de overlevering over.'

(...)

'Op basis van het voorgaande valt te concluderen dat er uiteindelijk 181 (171 + 10) parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar moeten zijn. In het (concept) inrichtingsplan zijn in totaliteit 179 parkeerplaatsen realistisch ingetekend. De parkeerbalans is daarmee -2. Mede omdat er op een andere locatie ("De Smaak van Poortugaal") in hetzelfde gebied onlangs 3 parkeerplaatsen meer zijn aangelegd dan voor het plan nodig waren, wordt voorzien in een sluitende parkeerbalans.'

Het is voor cliënten echter onduidelijk op welke wijze die +105 parkeerplaatsen zijn berekend. Ook is niet duidelijk hoe uiteindelijk (middels dubbelgebruik en maatgevende percentages) op 77 parkeerplaatsen wordt uitgekomen.

Verder wordt aangegeven dat er uiteindelijk 181 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar moeten zijn. Ook van dat getal kunnen cliënten de berekening niet achterhalen.

4.2 De zorgen van cliënten zijn mede gebaseerd op het vermoeden dat de 'haaksparkeerplaatsen' aan de Emmastraat, alsook de 'langsparkeerplaatsen' aan de Waalstraat zullen verdwijnen. Gelet op de beperkte informatie over de parkeerberekening is ook niet te achterhalen of met het verdwijnen van deze parkeerplaatsen rekening is gehouden.

4.3 Gelet op het voorgaande houden cliënten het er vooralsnog voor dat het plan niet voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

Toename van functies

5.1 Met het voorliggende bestemmingsplan wordt nog een aantal andere functies toegevoegd dan wonen. Artikel 3.1 bepaalt dat de als 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca.

5.2 Deze toevoeging van functies leidt tot een toename van de aanwezigheid van activiteiten in de directe woon- en leefomgeving van cliënten. Hoewel de exacte situering van de diverse functies nog niet goed is te overzien, vrezen cliënten dat deze toevoeging van functies voor extra overlast gaat zorgen. Cliënten zijn van mening dat de 'goede ruimtelijke ordening' rondom deze functies onvoldoende is onderbouwd.

Conclusie

6.1 Zoals hierboven betoogd, vrezen cliënten de komst van het nieuwbouwplan aan de Emmastraat. Cliënten hebben vooral grote moeite met de hoogte en de situering van het plan. Het is voor hen onbegrijpelijk dat het plan met zo'n hoogte zo kort op de Emmastraat wordt gebouwd. Dat zal voor de directe omgeving zorgen voor een ingesloten en ingebouwde stedenbouwkundige situatie. Het tast het woongenot van cliënten aan vanwege het verdwijnen van het uitzicht uit hun appartement.

Voorts vrezen cliënten de toename van overlast omdat er meer functies worden toegevoegd dan enkel wonen.

6.2 Cliënten verzoeken uw raad om de stedenbouwkundige randvoorwaarden welke middels de planregels en de verbeelding in het ontwerp-bestemmingsplan 'Poortugaal Centrum – Emmastraat' zijn vastgelegd aan te passen, door de afstand van het nieuwbouwplan ten opzichte van de Emmastraat te vergroten met 5 tot 7 meter (dus te verschuiven in zuid-oostelijke richting), alsook de bouwhoogte te beperken tot maximaal 2 bouwlagen met een kap.

Hoogachtend



mr. A.G. van Keulen

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

Gemeenteraad
van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

22 AUG. 2018

Evides Waterbedrijf
Postbus 4472
3006 AL Rotterdam
www.evides.nl

KvK 24170650 / 24388998
BTW NL0071.97.032.B01 / NL8152.17.663.B.01
IBAN: NL23 BNGH 0285 0423 94 / BIC: BNGHNL2G

Uw kenmerk: --
Ons kenmerk: U18/Infra-180298 JG / 16 augustus 2018
Bijlagen: 1.
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Poortugaal centrum - Emmastraat

Contactpersoon: [REDACTED]
Afdeling: Asset management Infra
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Geachte Gemeenteraad,

Graag willen wij bij deze reageren op de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan Poortugaal centrum - Emmastraat van 12 juli 2018. Dit ontwerpbestemmingsplan betreft de ontwikkeling van een gezondheidscentrum, winkels en appartementen.

Wettelijke taak Evides

Evides N.V. is eigenaar van het waterleidingnetwerk in Zeeland, het zuidwesten van Zuid-Holland en de Brabantse Wal en heeft een wettelijke taak van watervoorziening voor deze gebieden. Om dit netwerk zo goed mogelijk te beheren is een goede afstemming én duurzame relatie met de omgeving gedurende de gehele levenscyclus van een leiding van groot belang. Bij het beheer van het leidingnet houden wij rekening met maatschappelijk aanvaardbare kosten in combinatie met een goede service. In dat kader willen wij ten aanzien van uw plan hierbij onze belangen kenbaar maken.

Waterleidingen binnen plangebied

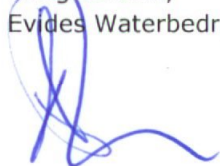
Zoals op de afbeelding van bijlage 1 is te zien is er een waterleiding gelegen binnen het plangebied. Het betreft hier dan weliswaar geen planologisch relevante leidingen maar het betreft wel een distributieleidingen die een belangrijke distributiefunctie heeft in uw gemeente. Wij constateren zelfs dat deze leiding is gelegen op een locatie waar bebouwing is voorzien. U zult begrijpen dat dit een onwenselijke en onacceptabele situatie is voor ons als leidingbeheerder. Wij zouden dus graag in gesprek gaan met initiatiefnemer om hier een gepaste oplossing voor te bedenken.

Nadere afstemming

Wij willen benadrukken dat wij niet tegen de ontwikkeling op zich zijn, maar het lijkt ons evident dat nadere afstemming over onze ondergrondse infrastructuur een vereiste is. Wij willen u dringend verzoeken hiervoor contact op te nemen met onze gebiedsbeheerder, [REDACTED] (e-mail: [REDACTED] tel: [REDACTED]). Wij vertrouwen erop dat wij op die manier tot een uitwerking kunnen komen die alle partijen tevreden stemt.

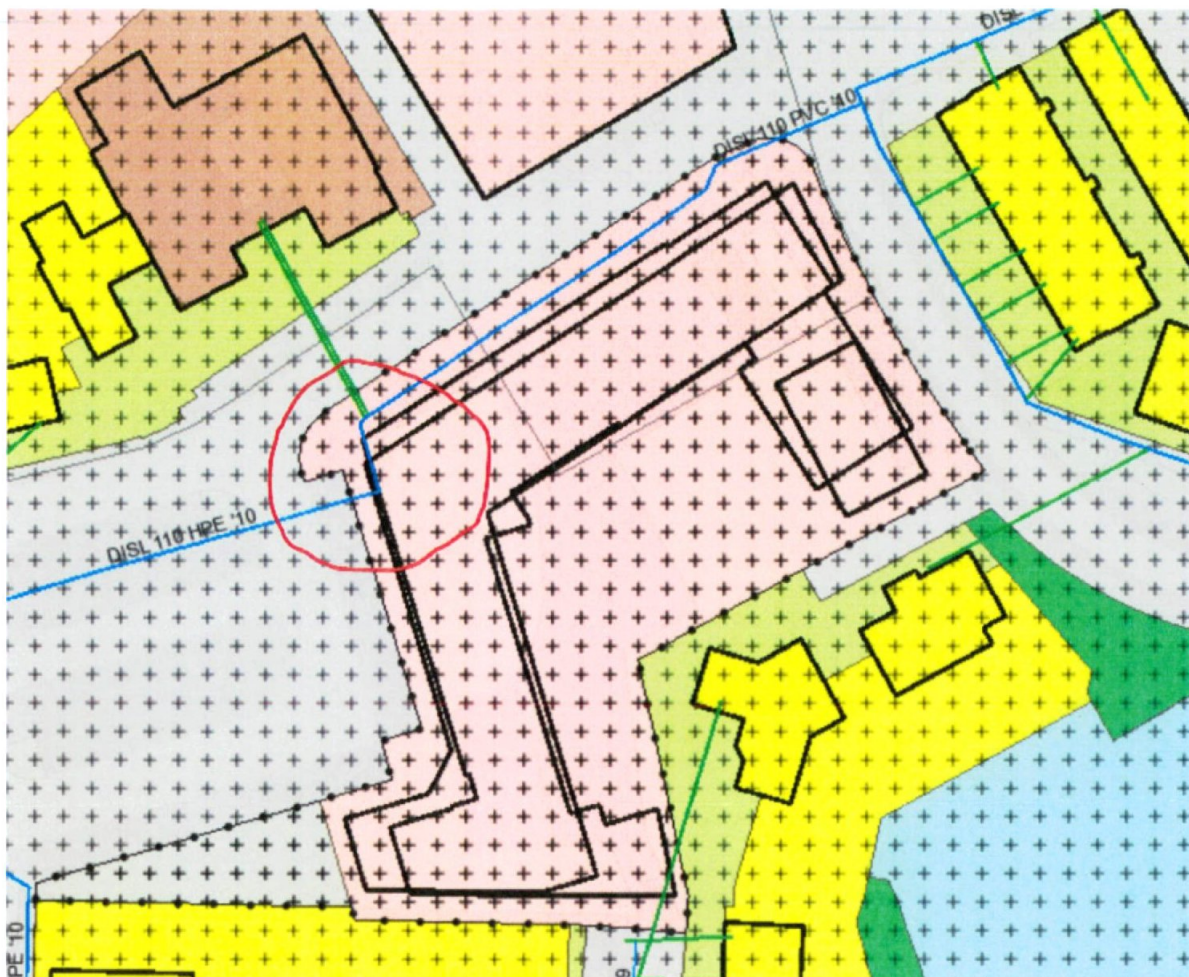
Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Evides Waterbedrijf



Ir. A. Bindt
Manager Asset Management Infra

Bijlage 1 – Indicatieve overzichtskaart



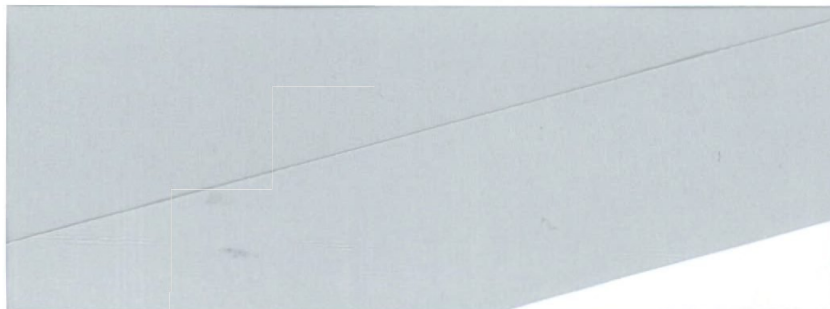


3160GA01000
B K21 R3 4 Z10 INTRA



Port betaald
PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Postbus 4472, 3006 AL Rotterdam



Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Per telefax

Aan de raad van de gemeente Albrandswaard

Sophialaan 50
Leeuwarden


www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

22 augustus 2018

Ons zaaknummer

R215721639

Behandeld door

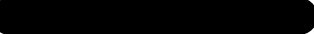

de heer mr W. Visser

Onderwerp


zienswijze ontwerpbestemmingsplan
'Emmastraat' (Poortugaal)




Uw kenmerk

Edelachtbare heer, vrouwe,

, wonende te Poortugaal aan , vroeg ons om juridische hulp.

Cliënte is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 'Emmastraat' (Poortugaal).

Het plangebied grenst aan de  van het erf van cliënte. Dit plan heeft voor haar nadelige gevolgen. Haar zienswijze licht ik toe in deze brief.

Toer  en  besloten om hun woning op deze locatie te bouwen was dat in de wetenschap dat het gemeentebestuur een invulling van deze planlocatie voorstond met vergelijkbare woningen. Sedertdien zijn verschillende plannen de revue gepasseerd, die telkens voorzagen in een **steeds intensievere, hogere en meer diverse invulling van dit plangebied**. Ook ten opzichte van het laatste, door de Raad van State vernietigde plan(deel), neemt weer de bouwhoogte toe, worden meer met het wonen minder goed verenigbare functies toegevoegd en neemt de negatieve invloed op de directe woonomgeving van  verder toe.

De gemeenteraad dient bij het vaststellen van het plan alle belangen in ogenschouw nemen en een afweging van al die belangen te maken.

Het valt op dat het voorliggende ontwerp vrijwel niet ingaat op de invloed van het plan op de woonsituatie van direct omwonenden.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

116/225

Vervolg op de brief van
22 augustus 2018

Bestemd voor

Bladnummer
2

Zo voorziet het plan in de mogelijkheid om pal tegen de perceelsgrens van [REDACTED] een openbaar **parkeerterrein** te realiseren. Voor een 24-uurs toegankelijk parkeerterrein dient krachtens de VNG-richtlijnen een afstand tot woningen van 30 meter te worden aangehouden, vanwege overlast door primair geluid. Die afstand wordt evident niet gehaald. Gesteld is dat het parkeerterrein bedoeld is voor toekomstige bewoners en winkeliers. Elders in de inspraaknota is gesteld dat het om openbare parkeerplaatsen gaat. Afgezien van de omstandigheid dat het plan voorziet in meer gebruiksmogelijkheden dan woningen en winkels, is in het plan op geen enkele wijze verzekerd dat het parkeerterrein niet openbaar toegankelijk zal zijn. Sterker nog, voor het terrein is een openbaar inrichtingsplan gemaakt. Nu het ontwerp geen beperkingen stelt moet worden uitgegaan van het maximaal gebruik dat het ontwerp mogelijk maakt. Overigens zal zelfs als het parkeerterrein ook na 23.00 uur alleen toegankelijk zal zijn voor bewoners en winkeliers, maar vooral gebruikers van de andere functies waarin het plan voorziet (waaronder horeca) dan is de overlast nog steeds evident gelet op de korte afstand tussen bij voorbeeld de woning van [REDACTED] en het parkeerterrein.

Hoewel ook bij wijze van inspraakreactie is gesteld dat in het ontwerp maar heel summierlijk is gemotiveerd dat de ontwikkelingen het woon- en leefklimaat voor met name de bestaande woningen niet onnodig of onevenredig aantasten en een gunstig woon- en leefklimaat voor de bestaande bewoners genoegzaam is gegarandeerd, is ook bij het ontwerp niet aangevuld met onderzoek naar factoren die overlast veroorzaken zoals overlast door licht, stank en luchtvervuiling. Zelfs niet als het gaat om de toekomstige geluidhinder voor de huidige omwonenden. In de inspraaknota is gesteld dat onderzoek naar geluid alsnog is toegevoegd, maar daarmee is ten onrechte de indruk gewekt dat de gevolgen voor wat betreft het geluid van de toekomstige parkeerplaats, de horeca en andere toekomstige functies zijn onderzocht. Ter inzage ligt alleen een onderzoek naar het effect van het verkeersgeluid afkomstig van omliggende wegen, niet op de bestaande woningen, maar op de toekomstige woningen. Kortom, ook met dit onderzoek is niet onderzocht of een gunstig woonklimaat voor de bestaande bewoners voldoende is gegarandeerd.

Het plan zorgt met name in de nacht voor een aanmerkelijke toename van licht in de woonomgeving van cliënte. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverspilling en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid. Hoewel dit ook al in de inspraakfase naar voren is gebracht, is hierop zelfs niet eens gereageerd.

Ook voorziet het plan in de mogelijkheid van **vestiging van horeca** in de categorieën 2 tot en met 4. Zo maakt het plan het bij recht mogelijk om bij voorbeeld een vestiging van bij voorbeeld MacDonalds te openen, waarvan in sommige gevallen filialen tegenwoordig tot diep in de nacht zijn geopend, wat

Vervolg op de brief van
22 augustus 2018

Bestemd voor

Bladnummer

3

in combinatie met de hiervoor omschreven parkeermogelijkheid leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van [REDACTED]. Zwerfafval en het aantrekken van ongedierte zijn ook mogelijke gevolgen van zo'n inrichting, welke dan een onmiskenbaar negatieve invloed zullen hebben op het woon- en leefklimaat van [REDACTED]. In de inspraaknota staat dat categorie 4 een categorie is die zich bevindt tussen categorie 2 en 3. Zoals hierboven uiteen gezet is de hinder van een inrichting die veel publiek aantrekt, ook omdat etenswaren veelal niet binnen de inrichting worden genuttigd (en er dus veel meer mensen worden aangetrokken dan bepaald door het aantal zitplaatsen, zoals bij categorie 2 en 3 veel meer het geval is) gedurende grote delen van de dag, de gehele avond en een deel van de nacht, niet te vergelijken met een restaurant of een lunchroom.

[REDACTED] is van mening dat met het oog op de zo prominent aanwezige woonfunctie in en aangrenzend aan dit gebied alleen horeca in de categorie 2 en 3 bij recht toelaatbaar is en de wijzigingsbevoegdheid tot uitsluitend categorie 1 moet worden beperkt.

Het project is naar de mening van [REDACTED] veel te volumineus. Het wordt haar te hoog en het wordt bijna rondom haar woning gebouwd. Door enerzijds de hoogte en anderzijds de afstand van de bebouwing boet [REDACTED] in op haar privacy: er ontstaat bij voorbeeld vanuit woningen en vanaf balkons inblik op haar erf en in haar woning.

Uit het onderzoek naar de invloed van de bezonning en lichtinval op omliggende woningen en percelen blijkt een aanmerkelijke invloed op de bezonning van het perceel van [REDACTED]. Haar perceel ligt met name in voor- en najaar 's-middags zelfs geheel dan wel goeddeels in de schaduw van de bebouwing die dit ontwerp beoogt mogelijk te maken. De bezonningstekening laat zien dat er sprake is van meer dan 50% afname bezonning.

Naar de mening van [REDACTED] voorziet het plan ten onrechte niet in bij voorbeeld een **robuuste afscheiding** tussen het bestaande woongebied waar [REDACTED] woont en dit centrumgebied met hoge bebouwing en van het wonen afwijkende toegelaten gebruik voorbij voorbeeld horeca, detailhandel, maatschappelijke functies en (openbaar) parkeren. Een voorwaardelijke verplichting tot de aanleg van flinke strook met groen (dichte, groenblijvende en hoge struiken) aan beide zijden van het perceel zal voor een aanmerkelijk deel kunnen voorkomen dat het woon- en leefklimaat voor [REDACTED] onnodig aan kwaliteit inboet. De inspraaknota stelt dat erfafscheiding en inrichting van het terrein niet direct relevant zijn in het kader van de planologische procedure. Daarmee wordt miskent dat in deze procedure alle belangen dienen te worden gewogen en de gemeenteraad zich ervan dient te vergewissen dat een gunstig woon- en leefklimaat verzekerd blijft. Inrichting van het

Vervolg op de brief van
22 augustus 2018

Bestemd voor

Bladnummer

4

terrein en erfafscheiding kunnen hieraan bijdragen. Zoals in de nota ook al is aangegeven kan het ook van belang zijn om in akoestische zin aan dat woon- en leefklimaat bij te dragen. Een geluidsscherm tussen parkeerterrein en de bestaande woningen is evenwel niet eens onderzocht.

█ is van mening dat in geen geval de bebouwing dicht bij haar woning kan komen dan voorzien was in het laatste door de Raad van State vernietigde plan(deel). In de inspraaknota wordt dit bevestigd.

█ meent daarenboven dat zeker zonder voornoemde groenstrook bebouwing in ieder geval binnen 20 meter van haar woning niet mogelijk moet worden gemaakt of dan toch zeker de bouwhoogte binnen die afstand tot 9 meter moet worden beperkt. In de inspraaknota wordt alleen bevestigd dat de goothoogte 10 meter en de bouwhoogte 12 meter is █ zou graag zien dat het project ook overigens minder volumineus wordt en zoveel mogelijk wordt voorkomen dat balkons worden gebouwd die uitzicht op haar perceel bieden.

Met het oog op de bestaande bebouwing en het voorkomen van schade aan de bebouwing ziet

█ graag in het plan opgenomen dat traditioneel heien niet wordt toegestaan.

Schroefboren biedt daarvoor een goed alternatief. In de inspraaknota is alleen geconstateerd dat het ontwerp daar thans niet in voorziet. Dat was dan ook precies de aanleiding voor █ om te verzoeken dat wel te doen. Aan overwegingen als de mogelijkheid van een nulmeting heeft mevrouw Mahu niets; de initiatiefnemer is niet verplicht zo'n nulmeting uit te voeren.

Gelet op bovenstaande negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van █ zal de waarde van haar woning dalen. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieven, waarvan geen of minder planschade te verwachten valt. Dit nadeel wordt niet ondervangen door het uitvoeren van een planschaderisicobeoordeling, zoals in de inspraakreactie vermeld.

Vervolg op de brief van
22 augustus 2018

Bestemd voor

Bladnummer
5

Clïente vraagt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vraagt zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen. Met de zijvleugel waarin het plan in afwijking van het voorgaande plan voorziet, op korte afstand van het perceel van [REDACTED] zal zeker aanmerkelijke overlast geven, niet alleen door inkijk vanaf de balkons en het wegnemen van licht, maar zeker ook in geluid en stank, mogelijk zelfs horeca. Bovendien maak [REDACTED] zich zorgen over de verkeersbewegingen die rond haar tuin plaats gaan vinden. De extra vleugel bebouwing (die in voorgaande plannen niet voorkwam) moet naar haar mening dan ook niet mogelijk worden gemaakt. Ook omdat daarmee voor direct omwonenden het dorpse karakter te zeer wordt aangetast en deze direct omwonenden, die zelf in dorpse laagbouwoningen wonen, door dit plan totaal geen woongenot meer beleven.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer [REDACTED]. Mailen kan naar [REDACTED]. Uw zaaknummer is R215721639. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



VERZEND CONTROLE RAPPORT

TIJD : 22/08/2018 15:49
NAAM :
FAX :
TEL :
SER NR: E71281B8J556919

DATUM, TIJD	22/08 15:48
FAX NR./NAAM	0105018180
TIJDSDUUR	00:01:18
PAGINA 'S	05
RESULT	OK
MODE	STANDAARD
	FCM

reg. nr.

23 AUG. 2018

gem.

AANGETEKEND

Aan de gemeenteraad van
de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GH RHOON

Apeldoorn
Arnhem
Utrecht
Zwolle

Zwolle, 22 augustus 2018

Inzake : [REDACTED]
Betreft : Poortugaal centrum-Emmastraat
Behandeld door : [REDACTED]
Tel. / Fax : [REDACTED]
E-mail : [REDACTED]

Onze referentie:
230388/MRK

Uw referentie:

[REDACTED]
www.nysingh.nl

Geachte Raad,

Op 12 juli 2018 hebben burgemeester en wethouders van Albrandswaard bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Poortugaal Centrum – Emmastraat' is vastgesteld en vanaf 13 juli 2018 tot en met 23 augustus 2018 ter inzage is gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren.

Namens de besloten vennootschap [REDACTED] (gevestigd aan de [REDACTED] hierna te noemen [REDACTED]) dien ik hierbij een zienswijze in met betrekking tot het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan.

1. Achtergrond

1.1.

Het voorliggende plan maakt in het plangebied de realisatie mogelijk van een appartementencomplex met 26 woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en een horecagelegenheid aan de Waalstraat / Emmastraat in Poortugaal. Meer concreet voorziet het ontwerpplan in de vestiging van een gezondheidscentrum (huisarts, apotheek en andere zorgfuncties) en commerciële ruimtes op de begane grond.

Op de verdiepingen bestaat het programma uit, zoals gezegd, 26 (koop)appartementen, met aan de zijde van de Waalstraat het gezondheidscentrum. De gronden zijn bestemd tot 'Centrum'. De bestemming kent de volgende gebruiksbepaling:

"De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

aangesloten bij:
TAGLaw

De Stichting Derdengelden Nysingh advocaten voert het beheer over de gelden die cliënten aan het advocatenkantoor hebben toevertrouwd.

bankrelatie van de Stichting:
IBAN NL66 ABNA 0488255953
BIC: ABNANL2A

BTW NL8124.01.207.801

Nysingh advocaten-notarissen N.V. is gevestigd in Apeldoorn en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 08118371.

Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, waarop van toepassing zijn de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Apeldoorn.

In deze voorwaarden is onder meer onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het desbetreffende geval aanspraak op uitkering geeft.

Deze voorwaarden liggen ter inzage en worden op verzoek kosteloos toegezonden en kunnen worden geraadpleegd op onze website www.nysingh.nl.

Apeldoorn

Vosselmanstraat 1
7311 CL Apeldoorn

Postbus 10100
7301 GC Apeldoorn

Arnhem

Velperweg 10
6824 BH Arnhem

Postbus 9220
6800 KA Arnhem

Utrecht

Maliebaan 83
3581 CG Utrecht

Postbus 85100
3508 AC Utrecht

Zwolle

Burg. Roelenweg 11
8021 EV Zwolle

Postbus 600
8000 AP Zwolle

- a. dienstverlening
- b. ambachtelijke bedrijven;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': tevens voor gestapelde woningen vanaf de eerste verdieping;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'terras': terras ten behoeve van horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakterras': dakterras;
- i. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. groen- en watervoorzieningen;
- k. overige bij een centrumgebied behorende voorzieningen.”

De maximale bouwhoogte van het complex bedraagt respectievelijk 4, 12,5, 13,5 en 15,5 meter.

1.2.

exploiteert op de een Aldi-filiaal dat tegenover het beoogde complex is gelegen. Zij kan zich niet verenigen met de onderhavige ontwikkeling vanwege het volgende.

Het bestemmingsplan brengt namelijk negatieve gevolgen met zich voor de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de Aldi, met name vanaf de Waalstraat en de Emmastraat. Daarnaast vreest Aldi een aantasting van het ondernemersklimaat in Poortugaal, omdat niet voldoende is onderbouwd dat er een actuele behoefte bestaat aan de beoogde detailhandelsvoorzieningen zoals die met het ontwerpplan mogelijk worden gemaakt. Tot slot meent Aldi dat de benodigde parkeerplaatsen voor de ontwikkeling niet voldoende zijn onderbouwd en ontbreekt ook de borging van die parkeerplaatsen in de planregels. Aldi licht toe.

2. Zichtbaarheid en bevoorrading Aldi

2.1.

Een belangrijke toegangsweg tot het Aldi-filiaal is de Waalstraat. Vanaf deze weg is er ook goed zicht op de Aldi. Door het nieuwe complex (waarvan de bouwhoogte zal variëren van 12,5 tot 15,5 meter) wordt dit zicht op de Aldi volledig weggenomen vanaf de Waalstraat. Aldi wordt hiermee ook ingekapseld tussen de bebouwing aan de Emmastraat, de woningen aan De Snip en het nieuwe complex. Dit is een voor Aldi onwenselijke situatie die ook nadelen voor haar teweegbrengt. Zij meent daarom dat dit belang onvoldoende naar voren is gekomen bij de belangenafweging van de raad om het ontwerpplan vast te stellen.

De belemmering van het zicht op de Aldi is ook relevant in het kader van een verzoek om planschade wegens inkomensderving. Aldi wijst in dat verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (Afdeling) van 6 februari 2013.¹ Bij dit verzoek kan tevens worden betrokken dat door de te realiseren nieuwbouw mogelijke looproutes veranderen, met mogelijk als gevolg dat de Aldi hierdoor (ook) minder passanten heeft. Dit volgt uit de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 5 december 2014.²

“Verder is de rechtbank van oordeel dat niet kan worden staande gehouden dat het verdwijnen van de vroegere looproute tussen het toenmalige parkeerterrein en het gebied rondom de [naam straat] langs het pand van eisers, niet mede een ruimtelijk relevant gevolg is van het nieuwe bestemmingsplan. Immers, onder het nieuwe bestemmingsplan is

¹ AbRS 6 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ0760.

² Rb. Noord-Holland 5 december 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:11379.

ter plaatse van het parkeerterrein een veel massalere bebouwing mogelijk geworden, en deze is ook gerealiseerd. Daardoor is het zicht op het winkelpand aanmerkelijk afgenomen. Dit is een rechtstreeks gevolg van de planologische mutatie en mitsdien ruimtelijk relevant. Voorts is ter plaatse van de kruising van de [naam straat] en de [naam straat] de bestemming 'winkels' gewijzigd in 'verkeersdoeleinden'. Als een gevolg hiervan loopt de route naar het centrum niet langer via een deel van de [naam straat] (waar het pand van eisers zich bevindt) en de [naam straat], maar uitsluitend via de (doorgetrokken) [naam straat]. Deze verlegging van de looproute heeft tot gevolg dat de winkel van eisers (veel) minder passanten heeft. Ook dit acht de rechtbank een ruimte betreffend gevolg van de planologische mutatie."

2.2.

Verder vreest Aldi dat de bevoorrading van haar Aldi-filiaal door het ontwerp-bestemmingplan wordt bemoeilijkt. In de Nota van Inpraak is over dit punt het volgende aangegeven:

"Met de bevoorrading van de supermarkt is rekening gehouden in het inrichtingsplan. De nieuwe ontwikkeling is niet van invloed op de bevoorrading van de bestaande supermarkten."

Aldi merkt op dat de plantoelichting niet duidelijk maakt waarom de nieuwe ontwikkeling niet van (negatieve) invloed is op de bevoorrading van de Aldi. Er wordt verwezen naar het concept-inrichtingsplan, maar deze is niet toegevoegd aan de plantoelichting of anderszins inzichtelijk. In zoverre is deze stelling van de gemeenteraad dus niet controleerbaar.

Gelet hierop meent Aldi dat onvoldoende is gebleken of en in welke mate de bovengenoemde belangen van Aldi zijn meegenomen in de afweging om het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen.

3. Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1. Juridisch kader

Niet ter discussie staat dat het onderhavige bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro strekt, samengevat weergegeven, tot bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van onnodig ruimtebeslag, en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Op grond van deze bepaling moet de actuele behoefte aan de 26 woningen en de detailhandelsvoorzieningen á 1.000 m² BVO inzichtelijk worden gemaakt.

Daarbij dient in de toelichting op het bestemmingsplan, afhankelijk van de aard van de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, aan de hand van in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling te worden beschreven. In deze beschrijving dient tot uitdrukking te komen dat deze behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn.³

3.2. Actuele behoefte

3.2.1.

Uit de plantoelichting volgt dat BRO in 2015 en 2017 onderzoek heeft gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor voorzieningen (detailhandel, horeca en zorgvoorzieningen) in het

³ AbRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

centrum van Poortugaal. Het laatste onderzoek 'Ontwikkelingsmogelijkheden Poortugaal centrum' dateert van 2018 en is als bijlage gevoegd bij de plantoelichting.

Uit dat onderzoek volgt dat het gezondheidscentrum ca. 770 m² Bvo zal bedragen. Het commercieel programma heeft een omvang heeft van ca. 1.000 m² Bvo, hetgeen neerkomt op ca. 800 m² Wvo. Daarnaast is hierbinnen een maximummetrage van 250 m² Bvo aan horeca mogelijk. Naar verwachting zal er een mix aan voorzieningen (detailhandel, horeca en dienstverlening) ontstaan aldus de bijlage, passend voor de kern Poortugaal.

3.2.2.

Aldi meent dat het rapport van BRO onvoldoende inzichtelijk maakt dat is voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In het rapport van BRO wordt ten eerste niet inzichtelijk gemaakt wat het reeds bestaande aanbod is aan detailhandelsvoorzieningen in Poortugaal, uitgedrukt in BVO m². Er wordt in paragraaf 2.3 enkel aan de hand van de verwachte omzeteffecten betoogd dat deze omzeteffecten geen gevolgen zullen hebben voor het bestaand aanbod aan detailhandel. Dit betreft echter een andere vraag dan die relevant is voor artikel 3.1.6 lid 2 Bro, namelijk of er behoefte is aan een dergelijke voorziening en of daarvoor marktruimte is. Daarmee voldoet de onderbouwing niet aan de eerder gestelde eis dat de behoefte moet zijn afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Bij de beoordeling van de ontwikkeling in het kader van de leegstand wordt verder in paragraaf 2.2 verwezen naar een benchmark met vergelijkbare centra. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet tot leegstand zal leiden. De Afdeling heeft daarover echter geoordeeld dat uit enkel een benchmarkvergelijking met soortgelijke winkelgebieden niet de conclusie kan worden getrokken dat een actuele regionale behoefte bestaat aan de in een bestemmingsplan voorziene detailhandelontwikkeling. Uit een dergelijke vergelijking kunnen naar zijn aard geen conclusies met betrekking tot de actuele regionale behoefte worden getrokken.⁴

Uit het rapport van BRO blijkt bovendien dat er géén behoefte is aan detailhandel voor dagelijkse artikelen (zoals een supermarkt). De bestemming 'Centrum' staat ter plaatse evenwel ook een supermarkt toe. De behoefte hieraan is dus niet voldoende onderbouwd.

Gelet hierop is onvoldoende onderbouwd dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4. Parkeerbehoefte nieuwe ontwikkeling

4.1. Juridisch kader

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. In dat verband geldt dat de gemeenteraad bij de beoordeling of een ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar is, moet nagaan of deze ontwikkeling vanwege onder meer de parkeerbehoefte passend is.⁵

Bij het inzichtelijk maken van de parkeerbehoefte dient de gemeenteraad uit te gaan van een *representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden* die het plan biedt.⁶ Vervolgens moet worden aangetoond dat er ter plaatse voldoende mogelijkheden zijn om in die parkeerbehoefte te voorzien.⁷ Als blijkt dat bij een maximale invulling van de planologische mogelijkheden er een parkeerbehoefte ontstaat die de parkeermogelijkheden te boven gaat, dan volgt daaruit het plan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

⁴ AbRS 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715.

⁵ AbRS 19 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2634.

⁶ AbRS 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2326.

⁷ AbRS 17 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1862.

4.2. Parkeergelegenheid niet voldoende onderbouwd

4.2.1.

Voor het onderbouwen van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar de Nota van Uitgangspunten Centrumontwikkeling Poortugaal die in 2011 is vastgesteld. Daarin is voor het betreffende gebied een parkeerbalans opgesteld, waaruit blijkt dat er 171 parkeerplaatsen zijn tegen een behoefte van 141, met dus een overschot van 30 parkeerplaatsen.

De huidige extra parkeerbehoefte is vastgesteld op 105 parkeerplaatsen en gecorrigeerd naar 77 parkeerplaatsen vanwege dubbelgebruik. 35 van deze 77 parkeerplaatsen worden voorzien op het binnenterrein, 12 in het openbaar gebied. Voor de overige 30 wordt gebruikgemaakt van het bovengenoemde overschot.

4.2.2.

Aldi acht deze onderbouwing onvoldoende vanwege de volgende redenen.

Voor de huidige parkeerbalans wordt een beroep gedaan op de eerdergenoemde Nota uit 2011. Artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt in dat kader:

“Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar”.

Omdat de gegevens ouder zijn dan 2 jaar – in dit geval zelfs 7 jaar – had onderzocht moeten worden of dit onderzoek en de daaruit volgende parkeerbalans actueel genoeg en deugdelijk zijn om als uitgangspunt voor de onderhavige parkeerbehoefte te kunnen dienen.

Daarnaast is onduidelijk hoe het aantal van 105 parkeerplaatsen is bepaald (met een correctie naar 77). Er wordt niet vermeld op grond van welk beleid of berekeningsmethode dit aantal is bepaald. Deze berekening is ook niet inzichtelijk gemaakt of bijvoorbeeld opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting. In zoverre is onvoldoende inzichtelijk hoe de parkeerbehoefte tot stand is gekomen.

Daarnaast maakt de toelichting niet duidelijk hoe en op welke wijze er wordt voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Het (concept)-inrichtingsplan, waar naar wordt verwezen, is niet toegevoegd aan de plantoelichting of anderszins inzichtelijk. Ook om die reden is niet voldoende duidelijk gemaakt of in de parkeerbehoefte ter plaatse kan worden voorzien.

Aldus is niet voldoende gemotiveerd dat het plan kan voorzien in voldoende parkeerplaatsen zodat het daarom niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

4.3. Parkeernormen niet opgenomen in planregels

Verder ontbreekt in de planregels de waarborg dat het aantal benodigde parkeerplaatsen daadwerkelijk zal worden aangelegd en in stand zal worden gehouden. Aldi wijst op het volgende.

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK in werking getreden. Deze wijziging heeft betrekking op de weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning voor bouwen ten aanzien van de voorschriften uit de bouwverordening. Bij deze wetwijziging is artikel 8 lid 5 Woningwet (Ww) vervallen. Die bepaling voorzorg in de mogelijkheid om in de gemeentelijke bouwverordening voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals parkeernormen, op te nemen. Sindsdien gelden er voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen geen parkeernormen meer op grond van de gemeentelijke bouwverordening.

Dat brengt met zich dat nieuw vast te stellen bestemmingsplannen vanaf die datum (29 november 2014) de parkeernormen dienen te bevatten, waaraan kan worden getoetst of een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Indien deze normen in of bij de planregels ontbreken, voldoet

het bestemmingsplan niet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In dat geval kan volgens de Afdeling blijkens bijvoorbeeld haar uitspraak van 19 augustus 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een gebouw niet worden getoetst aan de parkeernormen.⁸

Vanwege het vervallen van artikel 8 lid 5 Wv is de gemeentelijke bouwverordening niet meer van kracht. Dat betekent dat het onderhavige bestemmingsplan vanwege het ontbreken van de parkeernormen, waaraan kan worden getoetst of een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden, niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.⁹

5. Verzoek

Op grond van het bovenstaande verzoekt Aldi de gemeenteraad om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

M.R. Kruiswijk

⁸ AbRS 19 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2634.

⁹ AbRS 8 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:353.

Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC08841551

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Uitreiken aan:
POSTBUS 1000
3160GA RHOON

3SRRC08841551 (3160GA 1000)

Postbus 600, 8000 AP Zwolle

Apleona Real Estate B.V.
Postbus 85270, 3508 AG Utrecht

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

Gemeente Albrandswaard
T.a.v. Burgemeester en Wethouders
Postbus 1000
3160 GA RHOON

3SRRC08453069

Referentie
M181136.02000005.SvL/ML

Uw contactpersoon

Ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0613.BPEmmastraat ONT1

22 augustus 2018
1/2

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Namens [redacted] maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Poortugaal centrum – Emmastraat met nummer NL.IMRO.0613.BPEmmastraat-ONT1.

[redacted] van de winkelruimte gelegen aan het adres [redacted] te Poortugaal. Deze ruimte is verhuurd aan een discount supermarkt (in dit geval Aldi Vastgoed BV).

Op dit moment is het vastgoed goed zichtbaar vanaf de Waalstraat/Emmastraat. Op het moment dat het thans braakliggende terrein wordt bebouwd volgens het plan dat voorziet in de vestiging van een gezondheidscentrum, winkels op de begane grond en daarboven 26 appartementen, zal deze goede zichtbaarheid komen te vervallen daar de zichtlijnen doorbroken worden. Als gevolg hiervan zal de vindbaarheid van dit onroerend goed minder worden. Daarnaast blijkt uit het rapport van BRO onvoldoende of er wel daadwerkelijk extra m²'s winkelvloeroppervlak benodigd zijn. Er wordt tevens aangegeven dat de omzeteffecten nagenoeg geen gevolgen zullen hebben voor het bestaande aanbod aan detailhandel. Echter hetgeen onze huurder verkoopt en de gesprekken die reeds gaande zijn met een drogist en de mogelijke komst van andere levensmiddelen zaken (zoals een bakker/ slager/groenteboer), zal dit wel degelijk van invloed kunnen zijn op de omzetcijfers van onze huurder.

Ook kan er in de huidige situatie goed geparkeerd worden door de bezoekers van de supermarkt. In het beoogde plan wordt voor de woningen voorzien in een parkeerplaats op het binnenterrein en er zullen een aantal parkeerplaatsen gecreëerd worden voor de bezoekers van HOED. De extra parkeerplaatsen welke volgens onderzoek nodig zouden zijn, zijn volgens het onderzoek reeds voorzien in de openbare ruimte. Dit onderzoek dateert echter uit 2011, zodat een goede recente onderbouwing ontbreekt. Wij zijn echter van mening dat er nu minder parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn voor de bezoekers van onze huurder en dat dit nadelig zal uitpakken voor onze huurder, zijnde supermarkt Aldi. Tevens is over de parkeergelegenheid e.e.a. overeengekomen tussen de gemeente

Apleona Real Estate B.V.

Van Deventerlaan 30-40
3528 AE Utrecht
Postbus 85270
3508 AG Utrecht

Hoofdkantoor
Van Deventerlaan 30-40
3528 AE Utrecht
Nederland
KvK. 56527934
BTW 852170762.B01

Albrandswaard en [REDACTED] middels de ontwikkelingsovereenkomst. Ook spreken wij onze zorgen uit over de bereikbaarheid, parkeergelegenheden en zichtbaarheid van ons onroerend goed ten tijde van de bouw.

Op basis van bovengenoemde argumenten verwachten wij een lagere omzet op deze locatie, waardoor het bestaansrecht van deze partij en toekomstige huurders in de verdere toekomst in gevaar komt. Dit heeft een nadelig gevolg voor de waarde van ons onroerend goed, zodat wij bezwaar maken tegen het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan.

Wij vertrouwen u voldoende te hebben geïnformeerd en behouden het recht voor om ons bezwaar op een later tijdstip uit te breiden met een verdere toelichting.

Met vriendelijke groet,
Apleona

De heer S. van der Lubbe
Senior Accountmanager

2/2

Kopie aan Stichting Beleggingsfonds ROX
Aldi Vastgoed BV

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

23 AUG. 2018

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Albrandswaard
Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal

gem.

Poortugaal, 22 augustus 2018

Betreft: bezwaar ontwerpbestemmingsplan

Geachte heren/mevrouw,

Ondergetekenden maken bij deze bezwaar tegen de paragraaf mobiliteit in het ontwerpbestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat NL.IM-RO.0613.BFEmmastraat-ONT1.

Tegen het plan willen wij de volgende bezwaren inbrengen:

De toekomstige verkeerssituatie levert geen verslechtering op.

1. Er is geen rekening gehouden met de bevoorrading van de Plus.
De vrachtwagens hebben niet de ruimte om achteruit het Waalslop in te steken.
Momenteel maken ze gebruik van het terrein van de Polderschuur.
Oplossing is om op locatie met een vrachtwagenchauffeur te bekijken hoeveel ruimte ze nodig hebben. Waarschijnlijk moeten enkele parkeerplaatsen t.o. de Poortugalee verdwijnen.
2. Er wordt niets vermeld over bevoorrading van de winkels in het plangebied.
Is hier rekening mee gehouden?
3. Het plan heeft wel degelijk verkeersaantrekkende werking door de klanten, die de winkels gaan bezoeken in de plint van het nieuwe plan.

Parkeerplaatsen.

Er worden op het binnenterrein van het plan 35 parkeerplaatsen aangelegd.
Bij het aantal van 26 woningen is het kencijfer 1.35 mvt/etm en niet 1.6 mvt/etm.
Er is geen rekening gehouden met het parkeren door personeel van de winkels.
De parkeerplaatsen aan de Emmastraat en Waalstraat zijn bestaand.
In de toekomst zijn er ook plannen voor kerkgebouw de Haven. Er wordt gesproken, dat er woningen worden gerealiseerd. Is hier rekening mee gehouden?
Er zullen meer parkeerplaatsen nodig zijn voor de klanten en personeel van de winkels in de plint.

Oplossing: parkeergarage onder het nieuwe plan.

Winkelwagenstalling

Op de tekening zien wij, dat de winkelwagenstalling verplaatst wordt.
Deze is bij de aanleg van het plein op verzoek van de Plus gerealiseerd, maar wordt door de klanten van de Plus minimaal gebruikt. (hoogstens 5 per dag)
De heer Sissing, werkzaam bij de Aldi, heeft mij verteld, dat de Aldi deze stalling niet wil.
Een mogelijkheid is alvorens de stalling te realiseren contact op te nemen met de Aldi.
Wij zouden op die plek liever een boom zien.

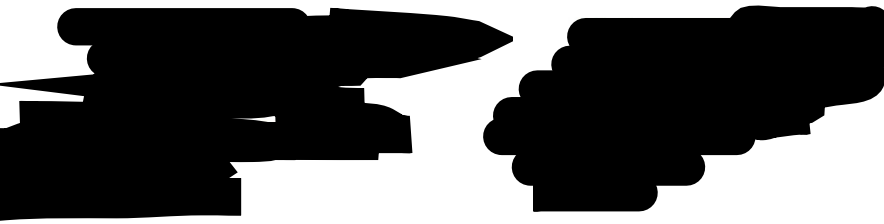
Fundering

Vooruitlopend op de aanvraag van de bouwvergunning willen wij nu al meedelen, dat **alle** omwonenden bezwaar maken tegen heien.
Wij willen, dat er geboord gaat worden.

In het verleden hebben wij schade ondervonden door de bouw van de Plus.
Bij de bouw van de Aldi is er geboord en dat heeft na genoeg geen overlast veroorzaakt.
In het verhaal van fotosessie en nuloptie hebben wij geen vertrouwen.
Bij de aanleg van de parkeerplaats aan de Emmastraat hadden alle omliggende panden schade en er is door de verzekering niets vergoed.
Onder kerkgebouw de Haven, de woningen aan de Emmastraat /Kikkerstraat en de panden in het centrum van Poortugaal is niet geheid.

Wij zouden het op prijs stellen, als u bovengenoemde bezwaren nog eens nader wil onderzoeken en ons te informeren over de bevindingen.
Wij zijn bereid om de bezwaren mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

A large black rectangular redaction box covers the signature area, obscuring the names and any handwritten notes.

Bijlage: situatie parkeerplaatsen Poortugaal-centrum

Situatie bestaande parkeerplaatsen Poortugaal-centrum

locatie	aantal	gebruikers
plein Emmastraat bij de Aldi	80 parkeerplaatsen 2 invalidenplaatsen 2 oplaadplaatsen	8 door bewoners van de Snip 5 door bewoners van de Emmastraat 5 door bewoners van de Dorpsstraat 8 door bewoners van de Kikkerstraat/ Schoolstraat op werkdagen: personeel en klanten van de Aldi artsen, personeel en bezoekers huisartsenpraktijk dr. Versteeg fysiotherapeut Fysiopoort personeel van Vuuren accountancy
Emmastraat aan de kant van de Haven	4 parkeerplaatsen	2 door bewoners van de Emmastraat
Emmastraat t.o. de Poortugaele	11 parkeerplaatsen	op werkdagen: personeel van de Plus personeel en klanten van Pour Vous personeel en klanten van H&F
Waalstraat tussen Emmastraat en F.v.d.Poest Clementlaan	14 parkeerplaatsen	klanten van de Plus
Waalstraat t.o. seniorenwoningen	7 parkeerplaatsen	3 door bewoners seniorenwoningen
parkeergarage Poortugaele	19 parkeerplaatsen (eigendom)	bewoners van de Poortugaele
	42 parkeerplaatsen 1 invalidenplaats	klanten van de Plus

ONTVANGEN 22 AUG. 2018

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Albrandswaard

Hofhoek 5

3176 PD Poortugaal



COLLEGEBSLUIT

Besluit nr.: 1339018

Onderwerp: hogere grenswaarde Wet geluidhinder woningen Poortugaal centrum-Emmastraat

Het college van de gemeente Albrandswaard;

Gezien het verzoek van Kavel Vastgoed BV

Ter voorbereiding van het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is verwoord in het 'Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Bestemmingsplan Poortugaal Centrum – Emmastraat' (d.d. 30 april 2018) en is uitgevoerd door Kuiper Compagnons.

Uit dat onderzoek blijkt dat ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling de voorkeurswaarde wordt overschreden door de activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' en het wegverkeer Waalstraat.

Voor het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' is op 22 december 1997 een saneringsprogramma vastgesteld. Aangezien alle mogelijke effectieve bronmaatregelen reeds in het kader van de geluidssaneringsoperatie zijn uitgevoerd, is het niet reëel de geluidsbelasting verder te reduceren. Daardoor is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen vanwege de activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het toepassen van bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van het verkeer op de PM te reduceren niet mogelijk zijn. Maatregelen zoals toepassing van geluidreducerend asfalt, verlaging van de maximumsnelheid of plaatsing van geluidsschermen zijn niet doeltreffend of redelijkerwijs niet mogelijk vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, financiële of praktische aard.

De vast te stellen hogere waarden zijn:

- Waal-/Eemhaven (industrielawaai): voor 26 woningen tot maximaal 52 dB(A);
- Waalstraat (wegverkeerslawaai): voor 13 woningen tot maximaal 60 dB.

Deze hogere waarden zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

- de nieuwe woningen vullen een plaats op tussen de bestaande bebouwing aan de Waalstraat;
- de nieuwe woningen hebben een geluidluwe gevel en/of buitenruimte aan het binnenterrein.

Gelet op artikel 110, lid 1 Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard het bevoegde gezag dat verantwoordelijk is voor het vaststellen van de hogere waarden;



De benodigde hogere waarden worden vastgesteld overeenkomstig artikel 60 en artikel 83, lid 2 van de Wet geluidhinder;

BESLUIT:

De hogere waarden als volgt vast te stellen:

- Waal-/Eemhaven (industrielawaai): voor 26 woningen tot maximaal 52 dB(A);
- Waalstraat (wegverkeerslawaai): voor 13 woningen tot maximaal 60 dB.

Datum besluit: 3 juli 2018

Het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris,

de burgemeester,


Hans Cats


drs. Hans-Christoph Wagner



COLLEGEBSLUIT

Besluit nr.: 1339019

Onderwerp: planm.e.r.bestemmingsplan Poortugaal Centrum – Emmastraat

Het college van de gemeente Albrandswaard;

In het bestemmingsplan Poortugaal Centrum – Emmastraat worden het bouwen van 26 woningen mogelijk.


Omdat geen omvangrijke negatieve milieueffecten worden verwacht, is het opstellen van een planm.e.r. niet nodig.

BESLUIT:

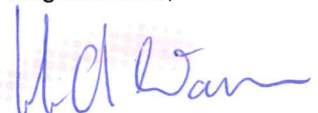
Voor het vaststellen van het bestemmingsplan Poortugaal Centrum – Emmastraat is het opstellen van een planm.e.r. niet nodig.

Datum besluit: 3 juli 2018

Het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner



LEGENDA

- | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--------------------------|--|----------------------------------|--|------------------------|--|-------------|--|--|--|--------------------|--|---------------|
| | Nieuwe bebouwing | | Rijbaan, klinker | | Winkelwagenstalling | | Boom 1ste grote, nieuw | | Sierheester | | | | 0 5 10 15 20 meter | | ontwerp door: |
| | Parkkeerplaats, nieuw en herindeling | | Rijbaan, asfalt | | Ondergrondse verzamelcontainer | | Boomrooster | | | | | | 0 5 10 15 20 meter | | |
| | Parkkeerplaats, bestaand | | Trottoir, klinker | | Ondergrondse container nieuwbouw | | Blokhaag / Haag | | | | | | 0 5 10 15 20 meter | | |
| | | | Trottoir, klinker, nieuw | | Boom bestaand | | g'Gazon / Speelplek | | | | | | 0 5 10 15 20 meter | | |

project: HERNIEUWDE OORDEBARE RIJWEG CENTRUM POORTSLOAN
 ontwerp: POORTSLOAN
 datum: 23 APRIL 2017 (19:00:00)
 teken: BAKEL OUDWEGE
 ontwerper: SCHEFFERS/DEBIELE
 ontwerpen: afdeling ontwerp (ontwerp bij idee-locus Platform)
 getuuge: BHM/ergonomische
 tekenaar: AV

Aan De Gemeenteraad van Albrandswaard

Datum 23 augustus 2016
Betreft **Raadsinformatiebrief** Uitvoering motie Emmastraat - Poortugaal
Contactpersoon René Eldering
Doorkiesnummer 010-5061756
Email r.eldering@bar-organisatie.nl
Bijlage(n)
Ons kenmerk 1122326
Uw kenmerk
CC

Geachte raadsleden,

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Postbus 1000
3160 GA Rhoon
Telefoon 010 506 11 11
Fax 010 501 81 80
www.albrandswaard.nl
Bankrekeningnummer
BNG 28.50.20.420

Openingstijden

Publiekzaken:
ma, di, do, vr.:

09.30 - 13.00 uur

woensdag:

13.00 - 16.30 uur

17.30 - 20.00 uur

zaterdag:

09.30 - 11.30 uur

Kantoor ma t/m vr.:

09.00 - 16.30 uur

(alleen volgens afspraak)

INLEIDING

In uw vergadering van 20 juni 2016 heeft u een motie aangenomen, waarin u ons vraagt de mogelijkheden voor sociale woningbouw in het centrumproject Emmastraat na te gaan. Om uitvoering te geven aan deze motie is er in juli een tweetal gesprekken gevoerd met de Woningbouwvereniging Poortugaal en Kavel Vastgoed.

KERNBOODSCHAP

Kavel Vastgoed is in beginsel bereid het aan haar gegunde project te herprogrammeren. Feit is dat het in deze fase alsnog in het bouwprogramma opnemen van 10 sociale huurwoningen (ten koste van koopappartementen) leidt tot daling van het resultaat van de grondexploitatie met ca. € 400.000. Het geraamde verlies op de grondexploitatie wordt dan bijna € 1,2 mln. Hierbij komt het afzetrisico van de resterende koopappartementen als gevolg van de herprogramming. Dat risico komt voor rekening van de gemeente. Daarnaast is de juridische vraag in het geding of op deze manier met het aanbestedingsresultaat mag worden omgegaan, met alle onzekerheden die we ons hierdoor op de hals halen. Al met al zijn door de stand van de aanbestedingsprocedure met Kavel Vastgoed de financiële consequenties en risico's van het openbreken ervan zeer groot. Dit neemt niet weg dat wij de wens van de raad serieus nemen. Wij spannen ons in om samen met de Woningbouwvereniging Poortugaal andere mogelijkheden te zoeken om in het centrumgebied levensloopbestendige sociale woningen te realiseren.

ACHTERGRONDINFORMATIE

Juridische positie

In november 2015 heeft Kavel Vastgoed de onderhandse prijsvraag voor dit project gewonnen. Sinds dat moment is de gemeente Albrandswaard in gesprek met Kavel

Vastgoed. De gesprekken hebben eerder geleid tot overeenstemming over de te ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst onder de voorwaarde van bestuurlijke goedkeuring / instemming. Met de gunning en de overeenstemming over de ontwikkelingsovereenkomst is de gemeente reeds verplichtingen met Kavel Vastgoed aangegaan. De herprogrammering zou betekenen dat er een nieuwe aanbesteding moet worden gehouden.

Gevolgen verandering bouwprogramma

De verkennende gesprekken met (de directies van) de Woningbouwvereniging Poortugaal en Kavel Vastgoed met betrekking tot de mogelijkheden tot sociale woningbouw hebben in goede harmonie plaatsgevonden.

Kavel Vastgoed is niet op voorhand tegen sociale woningbouw. Deze opgave maakte echter geen onderdeel uit van de oorspronkelijke prijsvraag. De door Kavel Vastgoed aan de gemeente geboden koopprijs van de grond is gebaseerd op woningen in de vrije sector. Indien het woningprogramma wordt aangepast, wijzigt daarmee ook de waarde en derhalve de aankoopprijs van de grond.

Als uitgangspunten voor de verkenning zijn benoemd:

- programmawijziging: er worden 10 sociale huurwoningen in het nieuwe te bouwen blok aan de Waalstraat toegevoegd aan het programma ten koste van het bestaande programma;
- kengetallen en uitgangspunten voor de rekenexercitie zijn afkomstig van de Woningbouwvereniging Poortugaal;
- handhaving van de gekozen architectuurkenmerken (kwalitatieve kenmerken van het plan).

Op basis van deze uitgangspunten is duidelijk geworden, dat de grondopbrengst als gevolg van deze programmawijziging circa €400.000 lager zal uitvallen. Bij deze lagere opbrengst is geen rekening gehouden met de mogelijke vergroting van het afzetrisico voor de koopappartementen. Kavel Vastgoed is van mening, dat alle bijkomende risico's, die een gevolg zijn van de voorgestelde programmatische wijziging, niet voor haar rekening kunnen komen. Een en ander staat nog los van de vertraging die het project zal oplopen.

Er zijn binnen een afzienbare tijd van 2 jaar geen uitruillocaties beschikbaar die wij mogelijkere wijs Kavel Vastgoed als compensatie zouden kunnen bieden. Het eigendom van de Woningbouwvereniging aan de Waalstraat (tegenover de projectlocatie) is in de toekomst aan verbouwing toe i.v.m. een doelgroepwijziging. De Woningbouwvereniging ziet geen mogelijkheden om deze verbouwing te vervroegen.

CONCLUSIE

De grondexploitatie voor dit project heeft een negatief eindresultaat van circa €780.000 per 1-1-2016 (MPO 2016). Door herprogrammering zal het resultaat met circa €400.000 verder verslechteren, nog afgezien van andere financieel te compenseren risico's. Er zijn binnen een redelijke termijn geen bouwlocaties voorhanden die in voldoende mate compensatiemogelijkheden zouden kunnen bieden.



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	1316734
Uw kenmerk:	Contact:	R. Eldering
Bijlage(n):	Doorkiesnummer:	010-5061756
	E-mailadres:	r.eldering@bar-organisatie.nl
	Datum:	6 maart 2018

Betreft: **Raadsinformatiebrief** Start bestemmingsplan locatie Emmastraat-Waalstraat

Geachte raadsleden,

INLEIDING

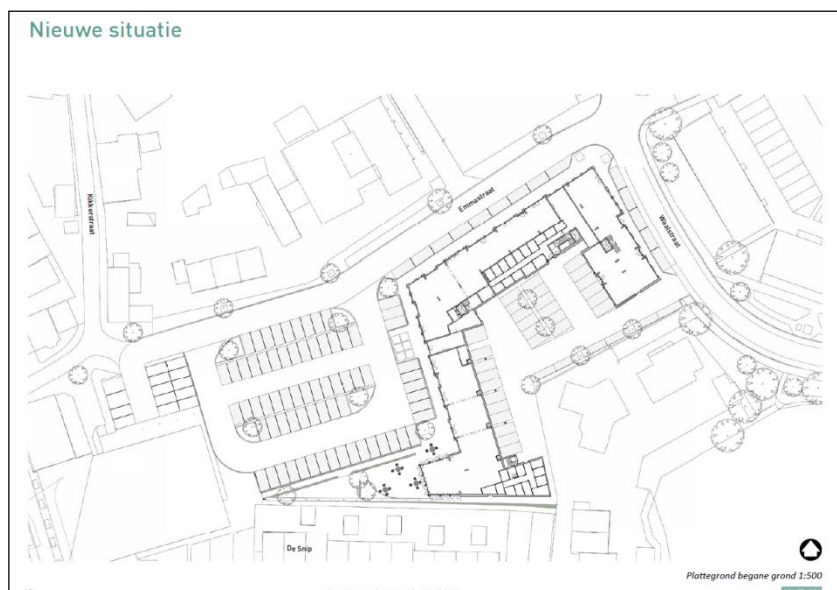
In september 2015 heeft u ingestemd met de aangevulde Nota van Uitgangspunten Deelgebied Emmastraat Poortugaal en besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten en te doorlopen (verseon nummer 596995). In het vierde kwartaal van 2015 is er een onderhandse prijsvraag voor de ontwikkelingsopgave georganiseerd. Kavel Vastgoed is als winnaar uit de bus gekomen en is de opdracht gegund. In deze RIB willen wij u informeren over de laatste stand van zaken met betrekking tot het plan, dat passend ontwikkeld wordt binnen de door u vastgestelde grondexploitatie en het bijbehorende ruimtelijke kader.

KERNBOODSCHAP

Er is zicht op realisatie van het plan van Kavel Vastgoed en de bestemmingsplanprocedure kan gestart worden.

HET PLAN

Kavel Vastgoed heeft gezorgd voor een definitief ontwikkelingsplan. De stedenbouwkundige opzet heeft een U-vorm:



Het plan voorziet in de vestiging van een gezondheidscentrum (huisarts, apotheek en andere zorgfuncties) en commerciële ruimte op de begane grond. Op de verdiepingen bestaat het programma uit 26 (koop)appartementen en aan zijde van de Waalstraat uit het gezondheidscentrum. Het parkeren voor bewoners en huurders van het gezondheidscentrum is gesitueerd op een binnenterrein en wordt ontsloten via de Waalstraat. Het plan voldoet daarmee aan de opgave die er voor deze locatie lag, namelijk het bebouwen van het braakliggende terrein, het creëren van een levendige plint tussen twee trekkers en het toevoegen van dorpscentraal wonen.

Het ontwikkelingsplan heeft als basis gediend voor de realisatieovereenkomst. Nu deze getekend is en het voorontwerp bestemmingsplan gereed is, staat er niets meer in de weg om de procedure voor het bestemmingsplan op te starten.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig, aangezien de Raad van State een aantal jaren geleden goedkeuring van het bestemmingsplan Poortugaal-Dorp voor de projectlocatie heeft onthouden.

Om optimaal gebruik te kunnen maken van de marktmogelijkheden binnen de gestelde programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden (uitnodigingsplanologie) is voor een deel van de begane grond ("de plint") een flexibele (brede) bestemming toegepast. Dat is de bestemming centrumdoeleinden. Binnen deze bestemming is uitwisseling van functies tot een bepaald maximum oppervlakte mogelijk. Ter plekke van het gezondheidscentrum geldt de bestemming maatschappelijke doeleinden. Hier kunnen zich derhalve geen winkels, horecazaken of commerciële dienstverlening vestigen. Op de verdieping(en) komt de bestemming wonen.

Ter bevordering van hergebruik van in onbruik geraakte panden in de Dorpsstraat, Kerkstraat en Kikkerstraat worden via de zogenaamde kruimelgevallen-regeling nieuwe woonfuncties op de begane grond mogelijk gemaakt.



Vanaf het parkeerterrein bij de Aldi

DE STAND VAN ZAKEN

Vlak voor de zomervakantie heeft er een verzameling van informele gesprekken met de direct omwonenden over dit plan plaatsgehad.



In het kader van inspraak en informeren zal er op donderdag 12 april 2018 vanaf 19.00 uur in de Brinkhoeve een inloopbijeenkomst georganiseerd worden, waarvoor u van harte bent uitgenodigd. Op deze avond zal er ook informatie over het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp beschikbaar zijn.



Hoek Waalstraat (links) - Emmastraat (rechts)

Na de inspraakperiode zal de bestemmingsplanprocedure worden vervolgd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

CONSEQUENTIES

De grondexploitatie voor het deelgebied Emmastraat maakt onderdeel uit van het MPO. In het MPO zijn alle mogelijke risico's benoemd en gewogen.

VERVOLG

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en vervolgens verleend.

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,

de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:

Ons kenmerk: 1339629

Uw kenmerk:

Contact: c.d.klerk/J.Duijm

Bijlage(n):

Doorkiesnummer: 0105061704

E-mailadres: c.d.klerk@bar-organisatie.nl

Datum: 3 juli 2018

Betreft: Beantwoorden vragen die zijn gesteld in de commissie beraad en advies van dinsdag 25 juni 2018 over geagendeerde RIB 1316734 (Raadsinformatiebrief van maart over Start Bestemmingsplan locatie Emmastraat-Waalstraat).

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In de commissie beraad en advies van dinsdag 25 juni 2018 zijn voor de behandeling van agendapunt: RIB 1316734 "Start Bestemmingsplan locatie Emmastraat-Waalstraat", vragen ingekomen en gesteld. Hieronder de schriftelijke beantwoording

KERNBOODSCHAP

Kennismemen van de antwoorden over de vragen die zijn gesteld over RIB 1316734 "Start Bestemmingsplan locatie Emmastraat-Waalstraat".

VRAGEN

Van de ChristenUnie Sgp

De ChristenUnie Sgp wil graag weten of

1. Het in de plannen nog mogelijk is om een complete etage toe te voegen aan de gepresenteerde plannen? Er is immers nog geen schop de grond in gegaan. Het lijkt ons technisch gezien geen problemen opleveren, dus welke andere bezwaren staat dit in de weg. Graag een overzicht hiervan.
2. Zou de ontwikkelaar hier bezwaar tegen hebben dit mogelijk te maken?
3. Welke rol is er weggelegd voor de gemeenteraad/ college om dit wel te realiseren?
4. Graag zien wij de toegevoegde ruimte bestemd worden voor sociale woningbouw, met extra nadruk levensloopbestendige. Of servicewoningen bestemd voor ouderen. Juist de combinatie met het gezondheidscentrum kan een grote waarde vertegenwoordigen willen wij ouderen langer en zelfstandig laten wonen in onze gemeenschap.
5. Graag vernemen wij welke maatregelen de gemeenteraad, of het college dient te nemen om deze beslissing mogelijk te maken. Graag vernemen wij hoeveel sociale woningen er gerealiseerd kunnen worden indien wij dit besluit mogelijk maken.

ANTWOORD:



Ad1. Nee, dat is niet mogelijk. Redenen hiervoor zijn de volgende:

- De inschrijvings- en gunningprocedure met marktpartijen is gebaseerd op andere uitgangspunten. Wanneer daar later wijzigingen in worden aangebracht dient de gehele inschrijvingsprocedure opnieuw gedaan te worden.
- Het voorliggend plan is gebaseerd op een functioneel programma met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Bij het toevoegen van een extra verdieping dient een nieuwe onderbouwing te worden gemaakt. Met name voor de aspecten stedenbouwkundige inpassing en parkeren betekent dit een behoorlijke wijziging van de ruimtelijke inpassing.
- De ontwikkelaar heeft op basis van de inschrijving een plan uitgewerkt. Indien hier wijzigingen worden aangebracht in volume en massa van het gebouw moeten alle tekeningen en berekeningen opnieuw worden gemaakt en te worden aangepast.
- Er zijn op basis van het voorliggend plan verwachtingen gewekt in de omgeving en bij potentiële kopers en gebruikers (o.a. gezondheidscentrum). Tijdens de inloopavond in april dit jaar bleek veel belangstelling voor de woningen in het plan. Deze mensen mogen verwachten van het bestuur dat besluitvorming om het huidige plan mogelijk te maken in deze fase van het proces niet meer wordt heroverwogen.

Ad 2. Ja, omdat een plan met een ander programma leidt tot veel vertraging en grote financiële en procedurele gevolgen heeft. De ontwikkelaar zal daartoe een claim bij de gemeente neerleggen.

Ad 3. Geen. De gemeente heeft al ingestemd om het huidig plan mogelijk te maken en hierover juridisch bindende afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Ad 4. Zie de antwoorden op voorgaande vragen. Het toevoegen van extra woningen boven de bestaande woningen is geen realistische optie meer.

Ad 5. Gelet op de strekking en gevolgen van de voorgaande antwoorden is het geen optie meer de ingezette planontwikkeling in dit stadium nog te wijzigen.



Van de EVA,

1. onderbouwing/aansluiting met de woonvisie (26 appartementen)
2. toelichten eventuele duurzaamheidsmaatregelen

ANTWOORD:

Ad1.

Naast het commerciële programma bevat het plan in totaal 26 appartementen, waarvan 19 middeldure en 7 dure appartementen.

Het woonbeleid van de gemeente Albrandswaard biedt goede aangrijpingspunten voor het verlenen van medewerking aan dit initiatief. Zonder hier al te uitgebreid op in te gaan kan gesteld worden dat het plan bijdraagt aan de realisatie van de Woonvisie 2016-2025 omdat:

- Het plan voorziet in de behoefte van ouderen die willen doorstromen naar een passende woonvorm (variant 1 en 2);
- Het plan voorziet in woonruimte voor nog settelende bewoners tussen de 18 en 30 jaar;
- Het plan voorziet in woonruimte voor inwoners met een zorgvraag die langer zelfstandig moeten of willen blijven wonen;

Daarnaast draagt het plan bij aan de differentiatie van de woningvoorraad en biedt het huishoudens de mogelijkheid te wonen in het centrum van Poortugaal en daarbij behorende voorzieningen. In veel gevallen leiden middeldure en dure appartementen tot doorstroming op de lokale woningmarkt. Met name oudere senioren willen langer zelfstandig blijven wonen en bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen. Deze groep huishoudens, indien afkomstig uit de gemeente Albrandswaard, laten een woning achter die weer interessant is voor doorstromers op de woningmarkt.

Ad 2

Naast alle wettelijke eisen waaraan wordt en moet worden voldaan, zoals gasloos en energieneutraal bouwen, is dit nu nog niet definitief bekend. Het is tegenwoordig al wel standaard dat bij nieuwbouw wordt voorzien in LED-verlichting en dat er geen materiaal wordt verspild. Opties die o.a. nog worden onderzocht zijn het gebruik van warmtepompen (i.v.m. gasloos) en zonnepanelen (voor zover mogelijk).

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk: 1339442
Uw kenmerk:	Contact: c.d.klerk
Bijlage(n):	Doorkiesnummer: 0105061704
	E-mailadres: c.d.klerk@bar-organisatie.nl
	Datum: 3 juli 2018

Betreft: Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat"

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Er is een voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" opgesteld en dit plan is aan de wettelijke overlegpartners gezonden en voor de inspraak ter inzage gelegd. Inmiddels is de inspraakprocedure doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 30 maart 2018 tot en met donderdag 26 april 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 12 april 2018 is er een informatie/inspraakavond gehouden. Gedurende deze periode zijn drie inspraak reacties ontvangen, welke in een nota van inspraak zijn samengevat en beantwoord. Deze ingediende reacties geven geen aanleiding het plan aan te passen.

KERNBOODSCHAP

kennismemen van het inspraakverslag en de voortgang van de ruimtelijke procedure tot vaststellen bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat"

TOELICHTING

Er is een nieuwe planologische regeling nodig voor de realisatie van het plan van Kavel Vastgoed. Voor het plan van Kavel Vastgoed is in oktober 2016 een ontwikkelingsovereenkomst getekend. Het plan is verder uitgewerkt tot ontwikkelingsplan. Het plan voorziet in de vestiging van een gezondheidscentrum (huisarts, apotheek en andere zorgfuncties) en commerciële ruimte op de begane grond. Op de verdiepingen bestaat het programma uit 26 (koop)appartementen en aan zijde van de Waalstraat het gezondheidscentrum. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is getoetst en gebruikt bij het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal Centrum – Emmastraat" om de ruimtelijke procedure te doorlopen.

CONSEQUENTIES

Het proces tot vaststellen van het bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" kan worden vervolgd. Het ontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" zal van 13 juli tot en met 23 augustus ter inzage worden gelegd



VERVOLG

De indieners van een inspraakreactie krijgen een schriftelijke bevestiging van de weerlegging van hun reactie, deze Nota van inspraak wordt ook als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig wettelijk voorgeschreven wijze een bekendmaking plaatsvinden op de gemeentelijke website, in de Schakel en in de Staatscourant. Tegen het ontwerpwijzigingsplan kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen bij uw raad. De weerlegging van de zienswijze zal worden voorbereid door het college, maar worden vastgesteld door uw raad. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" is een bevoegdheid van de raad. De planning is dat deze vaststelling plaatsvindt in oktober 2018.

BIJLAGEN

1339016 Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat"

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van: Ons kenmerk: 1357866
Uw kenmerk: Contact: c.d.klerk/J.Duijm
Bijlage(n): Doorkiesnummer: 0105061704
E-mailadres: c.d.klerk@bar-organisatie.nl
Datum: 6 november 2018

Betreft: Beantwoorden schriftelijke vragen EVA, d.d. 9 oktober 2018 over ontwikkeling nieuw te bebouwen complex locatie Emmastraat-Waalstraat.

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Schriftelijk zijn er bij ons college vragen ingekomen die de fractie EVA op 9 oktober 2018 heeft gesteld over ontwikkeling nieuw te bebouwen complex locatie Emmastraat-Waalstraat. Hieronder de schriftelijke beantwoording

KERNBOODSCHAP

Kennismemen van de antwoorden over de vragen die zijn gesteld door de fractie EVA over de ontwikkeling nieuw te bebouwen complex locatie Emmastraat-Waalstraat.

Vraag 1:

Op welke wijze heeft het college gereageerd op de zienswijzen van de indieners? Is dat alleen schriftelijke gebeurd of hebben er gesprekken plaatsgehad? Waren de indieners tevreden met de beantwoording?

Antwoord:

Op dit moment hebben de indieners van een zienswijze een schriftelijke ontvangstbevestiging gehad en een planning waarop de beantwoording verwacht kan worden. De inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen wordt op dit moment voorbereid door het college. Dat gebeurt schriftelijk, de gesprekken hebben tijdens de voorbereidende periode (inspraak en vooroverleg fase) plaatsgehad. Het indienen van zienswijzen is een formeel onderdeel bij de procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan en hebben betrekking op het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende onderbouwing en bijlagen. Het college bereid de stukken voor en de raad is het bevoegde orgaan om vast te stellen. Op het moment dat het college de inhoudelijke beantwoording heeft afgerond, zal de vaststelling van de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Over deze procedurestap worden de indieners van de zienswijze schriftelijk geïnformeerd en ontvangen dan ook de nota van beantwoording zienswijzen. Op dat moment kunnen de indieners de beantwoording lezen en in welke raad het stuk geagendeerd zal worden. De planning is dat de raad en de indieners het raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Emmastraat Poortugaal en het vaststellen van de beantwoording van de zienswijzen in de maand december 2018/ januari 2019 toegestuurd krijgen.



Vraag 2:
Wat waren de belangrijkste bezwaren van de indieners?

Antwoord:

De 7 ingediende zienswijzen zijn bij u bekend, u heeft deze via de griffie ontvangen. Het zijn vooral stedenbouwkundige en verkeersvragen.

Vraag 3:
Een nieuw bouwplan vraagt om voldoende parkeergelegenheid. Heeft het college hierbij de integrale behoefte van parkeerplaatsen voor het gehele centrum van Poortugaal in kaart gebracht?

Antwoord:

Het is juist dat een nieuw bouwplan om voldoende parkeren vraagt. Een parkeerbalans en dus een onderbouwing over de parkeerbehoefte is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

Vraag 4:
In de plint van het nieuwe complex staan winkels ingetekend. In het centrum van Poortugaal staan op dit moment meerdere winkels leeg. Heeft het college gepeild of er in Poortugaal behoefte bestaat aan nog meer winkelvoorzieningen?

Antwoord:

Voor dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de actuele behoefte. Het toevoegen en verantwoorden van winkelruimte maakt onderdeel uit van de onderbouwing over toevoegen van winkelruimte. Dit onderzoek is beschikbaar en heeft ook al onderdeel uitgemaakt van de ter inzage gelegde stukken die behoren bij ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Emmastraat Poortugaal centrum. (Rapport ontwikkelingsmogelijkheden Poortugaal centrum, BRO, 31 mei 2018).

Vraag 5:
Is het in het huidige plan nog denkbaar/mogelijk om woningen op de begane grond te realiseren in plaats van winkels indien er geen vraag naar commerciële ruimtes blijkt te bestaan?

Antwoord:

Dit zou niet overeenkomen met de uitgangspunten die de raad heeft meegegeven aan het college om tot een levendige centruminvulling met wonen en winkels te komen. Op grond van de meegegeven kaders is een bouwplan ontwikkelt met wonen winkels en gezondheidszorg. Het college heeft zich aan de kaders van de raad en het ontwikkelplan van de aanbesteding geconformeerd. Het bestemmingsplan is het juridisch kader voor de beoogde centrumontwikkeling en het hierbij passende bouwplan.



Vraag 6:

Kan het nieuw te bouwen complex wat meer verdiept op de kavel geplaatst worden zodat het ruimtelijker oogt en er een bredere stoep ontstaat?

Antwoord:

Voor de huidige situering is bewust gekozen. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing samen met de tegenoverliggende bebouwing aan de Emmastraat de entree vormt van het centrum van Poortugaal. Het nieuwe gebouw dient familie te worden van deze bebouwing om de poortfunctie te accentueren. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het uitgangspunt dat de nieuwe bebouwing een passende aansluiting heeft op de vrijstaande woningen aan de zuidzijde. Mede op basis van deze uitgangspunten is het complex ontworpen en heeft het de prijsvraag gewonnen.

Wanneer het gebouw meer verdiept, oftewel meer naar achteren wordt geplaatst gaat dit ten koste van het parkeerterrein en het aantal te realiseren parkeerplaatsen aan de achterkant van het complex en komt het complex te dicht op de vrijstaande woningen te staan.

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

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	1239998
Uw kenmerk:	Contact:	R. Eldering
Bijlage(n):	Doorkiesnummer:	010-5061756
	E-mailadres:	r.eldering@bar-organisatie.nl
	Datum:	04 juli 2017

Betreft: **Raadsinformatiebrief** Stand van zaken ontwikkeling locatie Emmastraat-Waalstraat

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In september 2015 heeft u ingestemd met de aangevulde Nota van Uitgangspunten Deelgebied Emmastraat Poortugaal en besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten en te doorlopen (verseon nummer 596995). In het vierde kwartaal van 2015 is er een onderhandse prijsvraag voor de ontwikkelingsopgave georganiseerd. Kavel Vastgoed is als winnaar uit de bus gekomen en is de opdracht gegund. Het jaar 2016 is gebruikt om de haalbaarheid van een alternatieve planvariant en de haalbaarheid van een raadsmotie te onderzoeken. In de raadsinformatiebrief met verseon nummer 1122316 hebben wij over de uitkomsten t.a.v. de motie geïnformeerd. In deze RIB willen wij u informeren over de laatste stand van zaken met betrekking tot het plan, dat passend ontwikkeld wordt binnen de door u vastgestelde grondexploitatie.

KERNBOODSCHAP

Er is zicht op realisatie van het plan van Kavel Vastgoed.

STAND VAN ZAKEN

Binnenkort zullen wij de beschikking hebben over het ontwikkelingsplan van Kavel Vastgoed. Na een positieve toetsing kan het ontwikkelingsplan als basis dienen voor de realisatieovereenkomst en het nieuwe bestemmingsplan. De voorbereidende werkzaamheden voor deze overeenkomst en het bestemmingsplan zijn in volle gang. Het ziet ernaar uit dat in september 2017 gestart kan worden met de bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan de formele start zal er een inloopbijeenkomst georganiseerd worden, waarvoor u een uitnodiging zult ontvangen. De komende weken zullen de direct omwonenden in een serie van gesprekken vooraf een toelichting op het stedenbouwkundig plan krijgen.

Aangezien de door u in 2015 voor de locatie Emmastraat-Waalstraat vastgestelde uitgangspunten nauwelijks afwijken van de uitgangspunten, waarop het bestemmingsplan Poortugaal Dorp is gebaseerd, is er nu niet sprake van een heel ander plan dan het betreffende bestemmingsplan reeds mogelijk maakte. Toentertijd zette alleen de Raad van State vanwege een onvoldoende onderbouwing een streep door de bestemming voor de locatie Emmastraat-Waalstraat. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie nodig is.

De stedenbouwkundige opzet heeft een U-vorm met op de begane grond (hoogstwaarschijnlijk) een gezondheidscentrum en beperkte ruimte voor detailhandel en horeca. Op de verdiepingen vinden we (deels) het gezondheidscentrum en 26 (koop)appartementen.



CONSEQUENTIES

De grondexploitatie voor het deelgebied Emmastraat maakt onderdeel uit van het MPO. In het MPO zijn alle mogelijke risico's benoemd en gewogen.

VERVOLG

Er wordt gewerkt aan afronding van de ontwikkelingsvisie. Deze dient na goedkeuring als basis voor de realisatieovereenkomst en het nieuwe bestemmingsplan voor de projectlocatie.

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



Dick Mol



drs. Hans-Christoph Wagner

Opdrachtgever: BAR-organisatie

Parkeerdrukonderzoek Emmastraat, Poortugaal

Rapportage

Meetel B.V. | Joost Meerbeek
12-11-2018

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
<i>Achtergrond</i>	3
Onderdeel 1.....	4
Onderdeel 2.....	6
Onderdeel 3.....	9
Onderdeel 4.....	10
Onderzoeksgebied.....	10
Definities.....	11
Meetmomenten	11
Resultaten.....	12
Conclusies.....	17

Inleiding

Achtergrond

Meetel heeft een onderzoek uitgevoerd naar de parkeersituatie rondom de Emmastraat, Poortugaal. De klant werkt aan de herontwikkeling van een locatie, waarin de bouw van 26 appartementen, een huisartsenpraktijk en commerciële voorzieningen zijn gepland.

Hiervoor dient volgens de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in de bijlage 'Handboek Verkeersmaatregelen Albrandswaard' behorende bij het GVVP, voorzien te worden in afdoende auto-parkeervoorzieningen. De gemeente stelt namelijk als voorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen dat er in afdoende mate in parkeerruimte wordt voorzien alvorens tot het verlenen van een omgevingsvergunning over te gaan. De volgende paragraaf is daarover opgenomen in de bijlage 'Handboek Verkeersmaatregelen Albrandswaard' (p.19):

“Bij nieuwe Ruimtelijke Ontwikkelingen in de gemeente moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit om de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen en overlast door parkeren te voorkomen.

Bij het opstellen en hanteren van de parkeernormen voor Albrandswaard gelden de volgende uitgangspunten:

» de parkeernormen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de CROW (publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, september 2008), waarbij met betrekking tot de stedelijkheid, stedelijke zone en minimale/maximale norm afgestemd is op de situatie in Albrandswaard;

» bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden om minimaal de eigen parkeerbehoefte op te vangen. Op deze wijze wordt parkeeroverlast in de omgeving voorkomen. Hierbij moeten de parkeervoorzieningen niet alleen na realisatie, maar ook op lange termijn voldoen;

» bij nieuwe woningbouwprojecten geldt dat bij elke woning minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden;

» het parkeren van een tweede, derde of groter aantal auto's en het parkeren voor bezoekers vindt plaats op afstand van de voorziening (rand van de woonbuurt).”

Bar Organisatie heeft daarom Meetel gevraagd om een onderzoek uit te voeren en te toetsen of de geplande auto-parkeervoorzieningen overeenkomen met de normen zoals die zijn opgesteld, waarmee in kaart kan worden gebracht hoe de te realiseren plannen van invloed zijn op de te verwachten parkeersituatie.

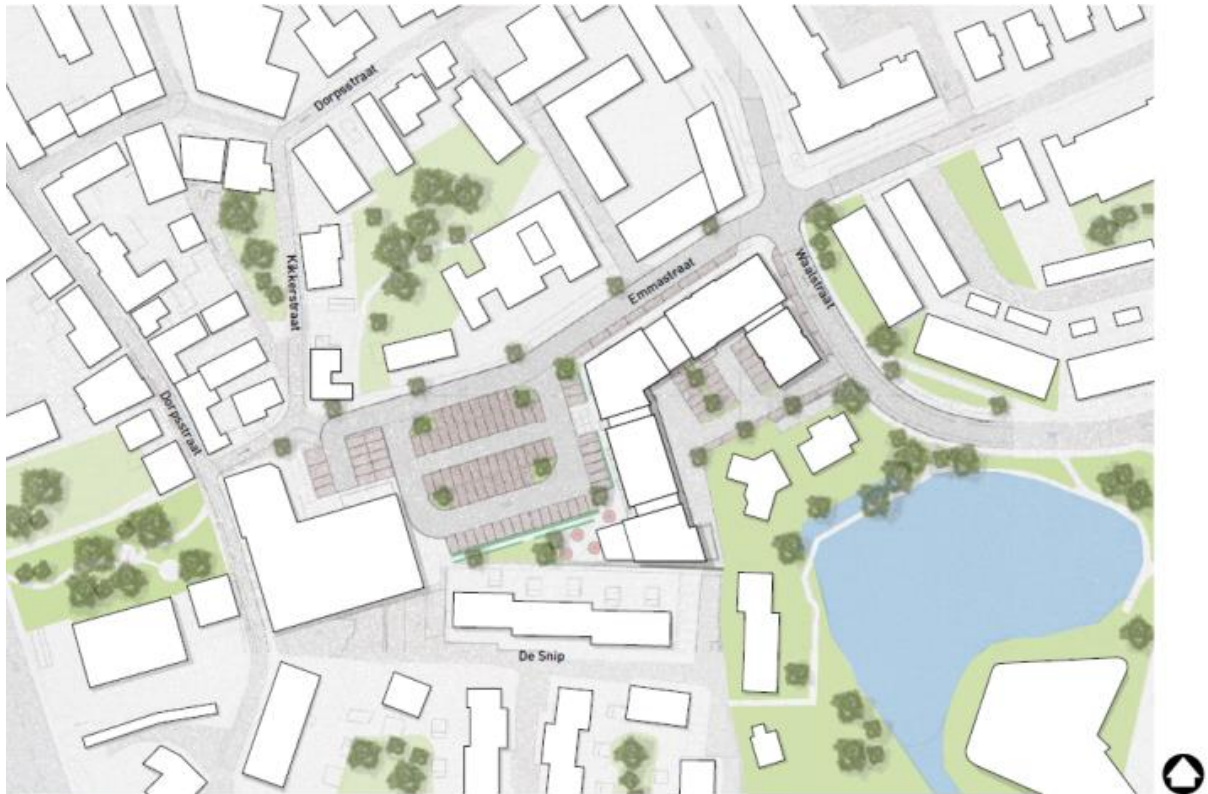
Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is gekozen voor een onderzoek met de volgende onderdelen:

1. Het in kaart brengen van de locatie met aandacht voor gebiedsindeling en stedelijkheidsgraden;
2. Het vaststellen van de te hanteren normen o.b.v. de bevindingen van onderdeel 1;
3. Het in kaart brengen en uitwerken van de geplande auto-parkeervoorzieningen;
4. Het uitvoeren van een parkeeronderzoek om de ruimte in de omgeving in kaart te brengen.
5. Conclusies op basis van onderdeel 2 t/m 4.

Onderdeel 1

Het in kaart brengen van de locatie met aandacht voor gebiedsindeling en stedelijkheidsgraden

Het plan betreffende de ontwikkeling van een centrumlocatie en gaat uit de bouw van 26 appartementen, een huisartsenpraktijk en commerciële voorzieningen. De exacte locatie van het gebied is als volgt weergegeven op kaart:



Situatie 1:1000

De geplande ontwikkeling bestaat vervolgens uit de volgende onderdelen:

Woningen:

- Koop, etage, duur : 7 woningen
- Koop, etage, midden: 19 woningen

Voorzieningen:

- Horeca 229 m2 BVO
- Detailhandel: 575 m2 BVO
- Gezondheidscentrum: 689 m2 BVO

Zie voor toelichting 'duur' en 'midden' de tabel op de volgende pagina.

Om inzichtelijk te kunnen maken welke parkeernormen op basis van bovenstaande geplande voorzieningen gehanteerd dienen te worden, moet rekening gehouden worden met de stedelijkheidsgraad van het ontwikkelingsgebied. De volgende paragraaf is daarover opgenomen in de bijlage 'Handboek Verkeersmaatregelen Albrandswaard' (p.19-20):

De vraag naar parkeerplaatsen wordt bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen naar deze locatie. Zo is de stedelijkheidsgraad van invloed op het aanbod en kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Daardoor heeft deze invloed op de omvang van de parkeervraag. Deze stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de omgevingsadressendichtheid van de gemeente. De gemeente Albrandswaard kent een omgevingsadressendichtheid van tussen de 500 en 1000. Daarmee heeft de gemeente een stedelijkheidsgraad in de categorie 'weinig stedelijk'.

Ook kan de locatie binnen de kern invloed hebben op de parkeervraag. Zo kennen locaties in stadscentra een lagere parkeervraag dan locaties elders in de bebouwde kom, omdat het aanbod en de kwaliteit van de alternatieve vervoerwijzen naar locaties in stadscentra vaak beter zijn. Er kunnen daarom drie type stedelijke zones binnen een kern onderscheiden worden, namelijk:

- » centrumgebieden;*
- » schil/overloopgebieden;*
- » rest bebouwde kom.*

*Binnen de gemeente Albrandswaard is onderscheid naar type stedelijke zone van veel minder belang. De verschillende kernen (Rhoon, Poortugaal en Portland) zijn relatief klein. Alternatieve vervoerwijzen (streekvervoer, metro) halteren buiten de dorpskernen. Het niveau van deze vervoerwijzen is daarom te beperkt om invloed uit te kunnen oefenen op het autogebruik naar deze voorzieningen. Binnen de gemeente Albrandswaard wordt daarom alleen de stedelijke zone '**rest bebouwde kom**' onderscheiden.*

In het volgende hoofdstuk zal worden ingegaan op de parkeervoorzieningen die op basis van deze gebiedsindeling en stedelijkheidsniveau gehanteerd dienen te worden.

Onderdeel 2

Het vaststellen van de te hanteren normen o.b.v. de bevindingen van onderdeel 1

Het meest recente 'Handboek Verkeersmaatregelen Albrandswaard' dateert uit 2012. In samenspraak met de gemeente heeft de klant een enigszins gewijzigde normering vastgesteld in 2017, welke in deze situatie als leidend wordt gezien. Op basis van deze informatie dienen voor het bepalen van de parkeerbehoefte de volgende normen aangehouden worden bij woningen, waarbij de aantallen worden weergegeven in te realiseren parkeerplaatsen per woning:

Woningtype	Zone 'Rest bebouwde kom'
Duur	1,85
Midden	1,65
Goedkoop	1,50

Binnen de gemeente Albrandswaard gelden als grenzen voor de typering van de woningen de volgende bedragen:

- » goedkope woningen: prijsklasse tot €200.000,-;
- » middeldure woningen: prijsklasse van €200.000,- tot €300.000,-;
- » dure woningen: prijsklasse €300.000,- en meer.

Volgens Handboek Verkeersmaatregelen Albrandswaard' en de aangeleverde informatie door de klant, dienen voor het bepalen van de parkeerbehoefte de volgende normen aangehouden worden bij overige voorzieningen waarbij de aantallen worden weergegeven in te realiseren parkeerplaatsen per 100m2 bvo:

Voorzieningstype	Rest bebouwde kom per 100m2 bvo
Horeca	10
Detailhandel	3
Gezondheidscentrum	
- <i>Apotheek, per apotheek</i>	2,35
- <i>Gezondheidscentrum, per behandelkamer</i>	1,65

Wanneer we de normen voor de vraag op basis van de aantallen voorzieningen uitwerken en doorrekenen, zien we de volgende aantallen benodigde parkeerplaatsen:

Woningtype	Norm per woning	Aantal te realiseren	Benodigd
Duur	1,85	7	12,95
Midden	1,65	19	31,35
Goedkoop	1,5	0	0
	subtotaal	26	44,3

Voorzientingtype	Norm per 100m2 bvo	BVO m2 te realiseren	Benodigd
Horeca	10	229	22,9
Detailhandel	3	575	17,25
Gezondheidscentrum		Aantal te realiseren	
- Apotheek, per apotheek	2,35	1	2,35
- Gezondheidscentrum, per behandelkamer	1,65	11	18,15
		subtotaal	60,65
		eindtotaal	104,95
		afgerond eindtotaal	105

Volgens Handboek Verkeersmaatregelen Albrandswaard' is er *bij sommige ruimtelijke ontwikkelingen sprake van verschillende functies binnen hetzelfde plan. Wanneer voor alle voorzieningen de volledige parkeerbehoefte moet worden gerealiseerd kan dit leiden tot (financieel) onhaalbare plannen. Vanuit de parkeer kwaliteit is dit vaak ook niet nodig. Verschillende functies hebben vaak een piek in behoefte op verschillende momenten in de week. Dezelfde parkeerplaatsen kunnen dus gebruikt worden voor meerder voorzieningen: dubbelgebruik. Dit leidt tot een efficiëntere benutting van de parkeercapaciteit.*

Met het opstellen van een parkeerbalans kan de mate dubbelgebruik worden berekend. Hiervoor wordt voor de verschillende voorzieningen gerekend met een aanwezigheidspercentage gedurende verschillende momenten op de dag en verschillende momenten in de week. Dit leidt tot afname van het afgeronde eindtotaal.

Wanneer we deze parkeerbalans opstellen, zien we de volgende aantallen daadwerkelijk benodigde parkeerplaatsen:

	Werkdag ochtend		Werkdag middag		Werkdag avond		Koop avond		Zaterdag middag		Zaterdag avond		Zondag middag	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
Woningtype														
Duur	50%	6,5	60%	7,8	100%	13,0	90%	11,7	60%	7,8	60%	7,8	70%	9,1
Midden	50%	15,7	60%	18,8	100%	31,4	90%	28,2	60%	18,8	60%	18,8	70%	21,9
	50%	22,2	60%	26,6	100%	44,3	90%	39,9	60%	26,6	60%	26,6	70%	31,0
Voorzieningtype														
Horeca	30%	6,9	40%	9,2	90%	20,6	75%	17,2	75%	17,2	100%	22,9	45%	10,3
Detailhandel	30%	5,2	70%	12,1	20%	3,5	100%	17,3	100%	17,3	0%	0,0	0%	0,0
Gezondheidscentrum														
- Apotheek, per apotheek	100%	2,4	100%	2,4	30%	0,7	15%	0,4	15%	0,4	5%	0,1	5%	0,1
- Gezondheidscentrum, per behandelkamer	100%	18,2	100%	18,2	30%	5,4	15%	2,7	15%	2,7	5%	0,9	5%	0,9
	100%	32,5	100%	41,7	30%	30,2	15%	37,5	15%	37,5	5%	23,9	5%	11,3
Eindtotaal		54,7		68,3		74,5		77,4		64,1		50,5		42,3
Afgerond eindtotaal (maximaal)								78						

Op basis van bovenstaande tabel kan daarmee gesteld worden dat het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling maximaal 78 parkeerplaatsen betreft.

Onderdeel 3

Het in kaart brengen en uitwerken van de geplande auto-parkeervoorzieningen

Het plan gaat uit van realisatie van 35 parkeerplaatsen op eigen terrein:



Daarmee dienen er $78 - 35 =$ maximaal 43 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn op een alternatieve locatie op de verschillende meetmomenten. Bovendien verdwijnt er in een aangrenzend plangebied 1 parkeerplaats, die eveneens gecompenseerd moet worden, waardoor er voorzien moet worden in maximaal 44 parkeerplaatsen op een alternatieve locatie.

Onderdeel 4

Het uitvoeren van een parkeeronderzoek om de ruimte in de omgeving in kaart te brengen

Om een alternatief te vinden voor de extra benodigde parkeerplaatsen is een parkeeronderzoek uitgevoerd in het onderzoeksgebied, waarbij in de directe omgeving van de ontwikkellocatie de parkeergelegenheid in de openbare ruimte is geïnventariseerd en de bijbehorende parkeerdruk op maatgevende momenten is berekend.

Volgens de standaard normen komt de openbare parkeerdruk niet in het geding als de bezettingsgraad <85% blijft gedurende het drukste meetmoment. Indien dit het geval is, zou openbare parkeercapaciteit namelijk als alternatief kunnen worden ingezet om in de extra benodigde parkeerplaatsen te kunnen voorzien.

Onderzoeksgebied

Het volgende onderzoeksgebied was van toepassing:



In dit onderzoek is de PLUS-garage eveneens meegenomen (aangeduid met !). Deze garage heeft officieel geen openbare capaciteit en is in de huidige situatie 's nachts afgesloten. In de resultaten zal dus onderscheid gemaakt worden naar resultaten incl. en excl. parkeergarage. Indien benodigd zouden namelijk afspraken gemaakt kunnen worden over het aanpassen van de openingstijden.

Definities

Uitvoering van onderzoek bestond vervolgens uit de volgende stappen:

- Het bepalen van de capaciteit
- Het bepalen van de bezetting op een aantal meetmomenten

Tijdens de capaciteitsmeting zijn de volgende categorieën gehanteerd:

- Reguliere parkeerplaats
- Bijzondere parkeerplaats, opgedeeld naar, indien van toepassing:
 - Gehandicaptenparkeerplaats
 - Laad en losplaats
 - Elektrische laadplaats
 - Gereserveerde parkeerplaats
 - Overige parkeerplaats

Indien parkeervakken niet afzonderlijk zijn gemarkeerd, maar duidelijk is dat de ruimte wel als parkeergelegenheid kan worden aangeduid, dan wordt voor het bepalen van de capaciteit gerekend met een afstand van 6,0 x 2,0 meter per parkeerplaats bij langsparkeren of een breedte van 2,5 x 4,5 meter bij haaks parkeren.

Tijdens de bezettingsmetingen is onderscheid gemaakt in bovengenoemde categorieën, aangevuld met:

- Obstakel; zijnde geen voertuig, maar wel bezetting op reguliere of gereserveerde parkeerplaatsen, zoals caravans en aanhangers
- Foutparkeerder, zijnde een parkeerder buiten de beschikbare capaciteit.

Toelichting/opmerkingen:

- Onder foutparkeerders verstaan we alle parkeerders die buitenom de capaciteit geparkeerd staan, bijvoorbeeld op de stoep, buiten de vakken in een woonerf, in een straat waar geen capaciteit is enzovoorts. Voor alle foutparkeerders wordt een opmerking met toelichting over het type foutparkeerder gemaakt.
- Onder obstakels verstaan we alle voorwerpen, niet zijnde een zelfstandig voertuig, die parkeerruimte bezet houden. Voor alle obstakels wordt een opmerking met toelichting over het type obstakel gemaakt, zoals caravans en aanhanger.

Meetmomenten

De metingen hebben plaatsgevonden op donderdag 11, vrijdag 12 en zaterdag 13 oktober 2018 (week 41). Op donderdag werd gemeten van 23:00-0:00, op de overige dagen in uurblokken tussen 7:00-21:00 en 7:00 en 18:00. Vrijdagavond is er sprake van koopavond.

Resultaten

Het is allereerst van belang om aan te geven dat er onderscheid gemaakt moet worden naar reguliere en bijzondere parkeerplaatsen. Bijzondere parkeerplaatsen zullen in de meeste gevallen namelijk niet in aanmerking komen om gebruikt te kunnen worden als compensatie voor de benodigde parkeerplaatsen op een alternatieve locatie. Voor de uitwerking in deze rapportage maken we dan ook alleen gebruik van de reguliere parkeerplaatsen. **Voor de aantallen en bezetting van bijzondere parkeerplaatsen verwijzen we naar de ruwe data.**

Totale onderzoeksgebied, incl. PLUS-garage:

De metingen in het totale onderzoeksgebied leveren de volgende resultaten op (bezetting=N):

Straatnaam	Capaciteit, regulier	N bezet	%	N onbezet	%
Donderdag					
23:00 - 00:00	214	61	29%	153	71%
Vrijdag					
07:00 - 08:00	214	60	28%	154	72%
08:00 - 09:00	214	76	36%	138	64%
09:00 - 10:00	214	94	44%	120	56%
10:00 - 11:00	214	124	58%	90	42%
11:00 - 12:00	214	144	67%	70	33%
12:00 - 13:00	214	126	59%	88	41%
13:00 - 14:00	214	121	57%	93	43%
14:00 - 15:00	214	96	45%	118	55%
15:00 - 16:00	214	116	54%	98	46%
16:00 - 17:00	214	122	57%	92	43%
17:00 - 18:00	214	106	50%	108	50%
18:00 - 19:00	214	88	41%	126	59%
19:00 - 20:00	214	95	44%	119	56%
20:00 - 21:00	214	74	35%	140	65%
Zaterdag					
07:00 - 08:00	214	61	29%	153	71%
08:00 - 09:00	214	84	39%	130	61%
09:00 - 10:00	214	85	40%	129	60%
10:00 - 11:00	214	124	58%	90	42%
11:00 - 12:00	214	142	66%	72	34%
12:00 - 13:00	214	126	59%	88	41%
13:00 - 14:00	214	97	45%	117	55%
14:00 - 15:00	214	96	45%	118	55%
15:00 - 16:00	214	96	45%	118	55%
16:00 - 17:00	214	82	38%	132	62%
17:00 - 18:00	214	85	40%	129	60%
Gemiddeld	214	100	47%	115	54%

Rood = drukste meetmoment

Daarmee blijkt dat de vrijdagochtend *over all* het drukste moment is, met een maximale bezettingsgraad van 67% tussen 11:00-12:00. Op dat moment stonden er in het onderzoeksgebied in totaal 144 auto's geparkeerd op een totale capaciteit van 214 reguliere plaatsen. De restcapaciteit bedraagt daarmee 70 parkeerplaatsen of 33% van de capaciteit op het drukste moment.

De overige restcapaciteit per meetmoment is in de bovenstaande tabel weergegeven.

Openbare ruimte, excl. PLUS-garage:

De metingen in het onderzoeksgebied excl. PLUS-garage leveren de volgende resultaten op (bezigging=N):

Straatnaam	Capaciteit, regulier	N bezet	%	N onbezet	%
Donderdag					
23:00 - 00:00	173	67	39%	106	61%
Vrijdag					
07:00 - 08:00	173	67	39%	106	61%
08:00 - 09:00	173	74	43%	99	57%
09:00 - 10:00	173	86	50%	87	50%
10:00 - 11:00	173	107	62%	66	38%
11:00 - 12:00	173	121	70%	52	30%
12:00 - 13:00	173	110	64%	63	36%
13:00 - 14:00	173	106	61%	67	39%
14:00 - 15:00	173	85	49%	88	51%
15:00 - 16:00	173	104	60%	69	40%
16:00 - 17:00	173	110	64%	63	36%
17:00 - 18:00	173	100	58%	73	42%
18:00 - 19:00	173	90	52%	83	48%
19:00 - 20:00	173	82	47%	91	53%
20:00 - 21:00	173	71	41%	102	59%
Zaterdag					
07:00 - 08:00	173	67	39%	106	61%
08:00 - 09:00	173	83	48%	90	52%
09:00 - 10:00	173	82	47%	91	53%
10:00 - 11:00	173	107	62%	66	38%
11:00 - 12:00	173	122	71%	51	29%
12:00 - 13:00	173	108	62%	65	38%
13:00 - 14:00	173	87	50%	86	50%
14:00 - 15:00	173	94	54%	79	46%
15:00 - 16:00	173	82	47%	91	53%
16:00 - 17:00	173	72	42%	101	58%
17:00 - 18:00	173	81	47%	92	53%
Gemiddeld	173	91	53%	82	47%

Rood = drukste meetmoment

Daarmee blijkt dat de zaterdagochtend *over all* het drukste moment is wanneer de PLUS-garage buiten beschouwing wordt gelaten, met een maximale bezettingsgraad van 71% tussen 11:00-12:00. Op dat moment stonden er in het onderzoeksgebied in totaal 122 auto's geparkeerd op een totale capaciteit van 173 reguliere plaatsen. De restcapaciteit bedraagt daarmee 51 parkeerplaatsen of 29% van de capaciteit.

De overige restcapaciteit per meetmoment is in de bovenstaande tabel weergegeven.

Doorrekenen parkeerbalans

Om vervolgens na te gaan hoe deze uitkomsten van invloed zijn op de parkeersituatie na realisatie van het plan, is het allereerst van belang om de parkeerdruk door te rekenen op basis van de extra bezetting volgens de parkeerbalans. Daarbij allereerst nogmaals het saldo extra voertuigen in de openbare ruimte:

	Benodigd volgens parkeerbalans	Geplande voorzieningen (35-1=34)	Saldo extra voertuigen in openbare ruimte
Werkdag ochtend	55	34	21
Werkdag middag	69	34	35
Werkdag avond	75	34	41
Koop avond	78	34	44
Zaterdag middag	65	34	31
Zaterdag avond	51	34	17
Zondag middag	43	34	9

Opmerking 1: De norm doet geen uitspraak over de zaterdagochtend, terwijl wel op dat moment gemeten is, maar we verwachten dat deze ongeveer gelijk zal zijn met de zondagmiddag en dat de extra bezetting daarmee op 9 voertuigen zal uitkomen in de openbare ruimte.

Opmerking 2: De norm doet ook uitspraak over de zaterdagavond en zondagmiddag, terwijl er op die momenten niet gemeten is, maar we verwachten dat deze ongeveer gelijk zullen zijn met respectievelijk de koopavond en zaterdagochtend.

Wanneer we de aantallen doorrekenen in de bezettingstabellen zoals weergegeven op pagina 12 en 13, ontstaan tabellen zoals die worden weergegeven op de volgende pagina's.

Totale onderzoeksgebied, incl. PLUS-garage:

In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van de volgende verwachte bezettingscijfers o.b.v. de huidige metingen:

Straatnaam	Capaciteit, regulier	N bezet	%	N onbezet	%
Donderdag					
23:00 - 00:00	214	102	48%	112	52%
Vrijdag					
07:00 - 08:00	214	81	38%	133	62%
08:00 - 09:00	214	97	45%	117	55%
09:00 - 10:00	214	115	54%	99	46%
10:00 - 11:00	214	145	68%	69	32%
11:00 - 12:00	214	165	77%	49	23%
12:00 - 13:00	214	161	75%	53	25%
13:00 - 14:00	214	156	73%	58	27%
14:00 - 15:00	214	131	61%	83	39%
15:00 - 16:00	214	151	71%	63	29%
16:00 - 17:00	214	157	73%	57	27%
17:00 - 18:00	214	141	66%	73	34%
18:00 - 19:00	214	132	62%	82	38%
19:00 - 20:00	214	139	65%	75	35%
20:00 - 21:00	214	118	55%	96	45%
Zaterdag					
07:00 - 08:00	214	70	33%	144	67%
08:00 - 09:00	214	93	43%	121	57%
09:00 - 10:00	214	94	44%	120	56%
10:00 - 11:00	214	133	62%	81	38%
11:00 - 12:00	214	151	71%	63	29%
12:00 - 13:00	214	157	73%	57	27%
13:00 - 14:00	214	128	60%	86	40%
14:00 - 15:00	214	127	59%	87	41%
15:00 - 16:00	214	127	59%	87	41%
16:00 - 17:00	214	113	53%	101	47%
17:00 - 18:00	214	116	54%	98	46%
Gemiddeld	214	132	62%	82	38%

Rood = drukste meetmoment

Daarmee blijkt dat de vrijdagochtend *over all* nog steeds het drukste moment is, met een maximale bezettingsgraad van 77% tussen 11:00-12:00. Op dat moment staan er in het onderzoeksgebied in totaal naar verwachting zo'n 165 auto's geparkeerd op een totale capaciteit van 214 reguliere plaatsen. De restcapaciteit bedraagt daarmee 49 parkeerplaatsen of 23% van de capaciteit.

De overige restcapaciteit per meetmoment is in de bovenstaande tabel weergegeven.

Openbare ruimte, excl. PLUS-garage:

In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van de volgende verwachte bezettingscijfers o.b.v. de huidige metingen:

Straatnaam	Capaciteit, regulier	N bezet	%	N onbezet	%
Donderdag					
23:00 - 00:00	173	108	62%	65	38%
Vrijdag					
07:00 - 08:00	173	88	51%	85	49%
08:00 - 09:00	173	95	55%	78	45%
09:00 - 10:00	173	107	62%	66	38%
10:00 - 11:00	173	128	74%	45	26%
11:00 - 12:00	173	142	82%	31	18%
12:00 - 13:00	173	145	84%	28	16%
13:00 - 14:00	173	141	82%	32	18%
14:00 - 15:00	173	120	69%	53	31%
15:00 - 16:00	173	139	80%	34	20%
16:00 - 17:00	173	145	84%	28	16%
17:00 - 18:00	173	135	78%	38	22%
18:00 - 19:00	173	134	77%	39	23%
19:00 - 20:00	173	126	73%	47	27%
20:00 - 21:00	173	115	66%	58	34%
Zaterdag					
07:00 - 08:00	173	76	44%	97	56%
08:00 - 09:00	173	92	53%	81	47%
09:00 - 10:00	173	91	53%	82	47%
10:00 - 11:00	173	116	67%	57	33%
11:00 - 12:00	173	131	76%	42	24%
12:00 - 13:00	173	139	80%	34	20%
13:00 - 14:00	173	118	68%	55	32%
14:00 - 15:00	173	125	72%	48	28%
15:00 - 16:00	173	113	65%	60	35%
16:00 - 17:00	173	103	60%	70	40%
17:00 - 18:00	173	112	65%	61	35%
Gemiddeld	173	131	61%	50	29%

Rood = drukste meetmoment

Daarmee blijkt dat maximale druk verschuift van zaterdagochtend naar vrijdag, begin en einde van de middag, met maximale bezettingsgraden van 84% tussen 12:00-13:00 en 16:00-17:00. Op dat moment staan er in het onderzoeksgebied in totaal naar verwachting zo'n 145 auto's geparkeerd op een totale capaciteit van 173 reguliere plaatsen. De restcapaciteit bedraagt daarmee 28 parkeerplaatsen of 16% van de capaciteit.

De overige restcapaciteit per meetmoment is in de bovenstaande tabel weergegeven.

Conclusies

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat zowel in de huidige als in de nieuwe situatie naar verwachting op alle momenten een ruim overschot van reguliere parkeerplaatsen beschikbaar is in de directe omgeving van de ontwikkeling in de openbare ruimte, met berekening incl. PLUS en excl. PLUS, wanneer rekening gehouden wordt met aanwezigheidspercentages volgens de parkeerbalans.

Op basis van bovenstaande aantallen zijn er na realisatie daarmee voldoende openbare, reguliere parkeerplaatsen beschikbaar om de parkeervraag op te vangen, aangezien de parkeerdruk in alle gevallen < 85% blijft.

We hopen u met deze rapportage voldoende inzicht gegeven te hebben in de cijfers en feiten met betrekking tot de parkeernormen en geplande parkeervoorzieningen rondom de Emmastraat in Poortugaal.

Met vriendelijke groet,

Joost Meerbeek

Meetel BV

Ontwikkelingsmogelijkheden Poortugaal centrum

Gemeente Albrandswaard



Ontwikkelingsmogelijkheden Poortugaal centrum

Gemeente Albrandswaard

Rapportnummer:	P00607_2
Datum:	31 mei 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw C. De Klerk-Verbeek
Projectteam BRO:	Nienke van Gerwen en Daan Goos
Trefwoorden:	Centrum, Poortugaal, detailhandel, horeca, gezondheidscentrum distributieve mogelijkheden, structuur, effecten, Ladder voor Duurzame Verstedelijking
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	In deze rapportage worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor Poortugaal-centrum onderzocht en het ontwikkelprogramma (detailhandel, horeca en zorgvoorzieningen) worden getoetst aan de Ladder. Er worden geen onaanvaardbare effecten als gevolg van het plan verwacht. Wel wordt de detailhandelsstructuur versterkt en de consumentenverzorging verbeterd.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. CONCLUDERENDE LADDERTOETS	2
1.1 Inleiding en planinitiatief	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast	5
2. MARKTANALYSE (BEHOEFTETOETS)	8
2.1 Trends en ontwikkelingen, beleid en plannen	8
2.2 Marktanalyse voorzieningen kern en centrum Poortugaal	10
2.3 Huidig en toekomstig functioneren	15
3. EFFECTEN	17
3.1 Effecten	17
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beleidskaders	1
Bijlage 2: Uitgangspunten marktbenadering	4
Bijlage 3: Begrippenlijst	5

1. CONCLUDERENDE LADDERTOETS

1.1 Inleiding en planinitiatief

Aanleiding

In het centrum van Poortugaal speelt het initiatief om een commercieel programma aan centrumvoorzieningen te realiseren tussen de supermarkten Plus en Aldi (zie volgende figuur). Het planinitiatief mag worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht. Onderhavige rapportage voorziet hierin.

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Achtergrond; proces

Het planinitiatief speelt al langere tijd. BRO heeft in 2017 een laddertoets opgesteld ten behoeve van dit initiatief getiteld: 'Ontwikkelingsmogelijkheden Poortugaal Centrum, BRO 2017'. Dit rapport is als bijlage opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Poortugaal Centrum – Emmastraat', dat reeds ter inzage heeft gelegen. Sindsdien is er om meerdere redenen behoefte aan een nieuw rapport:

- Bij de rapportage uit 2017 is uitgegaan van het commercieel programma dat op basis van het bouwplan mogelijk wordt gemaakt. Vanwege de haalbaarheid en toekomstbestendigheid van het plan, is er nu echter meer flexibiliteit in het commerciële programma gewenst. Zodoende sluit de voorgaande rapportage niet langer aan op het beoogde commerciële programma.
- Gewijzigd wettelijk kader, zie hierna.
- Tevens van belang is dat ten opzichte van de vorige rapportage nieuwe kengetallen (vraag en aanbod) beschikbaar zijn, waardoor het rapport op actualiteit moest worden getoetst.

Achtergrond; aangepast wettelijk kader

Ten tijde van het opstellen van de vorige versie van dit rapport, was de 'oude' ladder voor duurzame verstedelijking feitelijk nog van toepassing. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening – waar de verplichting van de laddertoets in opgenomen is – aangepast. Het Rijk heeft de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de beschrijving van de **behoefte** aan de ontwikkeling en de onderbouwing dat de **eventuele leegstandseffecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat**.

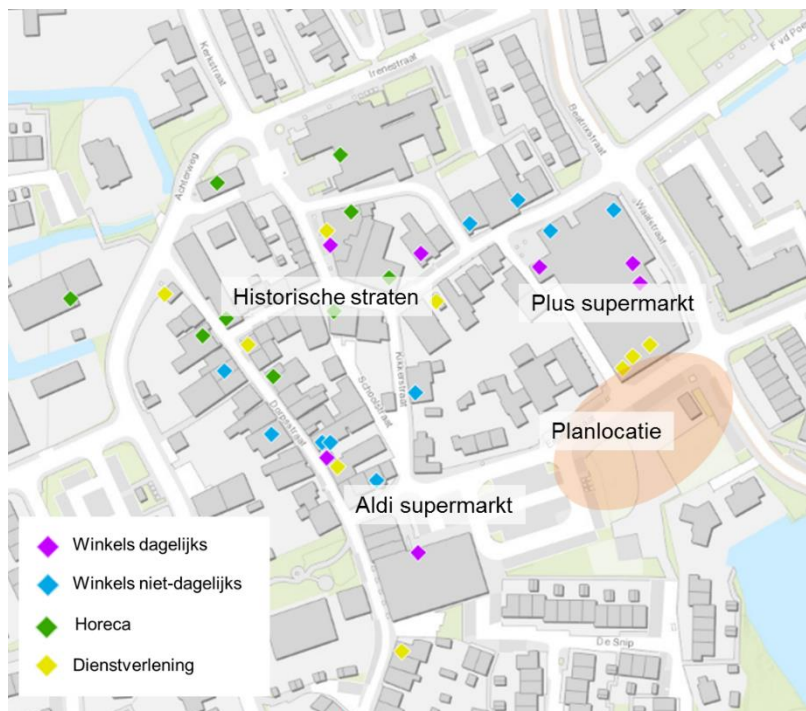
Als gevolg hiervan is het uitgangspunt van onderhavige rapportage gewijzigd. De rapportage uit 2017 ging uit van een programma op basis van de distributieve uitbreidingsruimte. Onderhavige

rapportage onderbouwt vanuit meer kwalitatieve zin de behoefte; welk commercieel programma gangbaar en haalbaar is voor een kern als Poortugaal, in welke mate het plan hierin kan voorzien en wat de effecten hiervan zijn. Het betreft niet zozeer een nieuwe methode, maar vooral een gewijzigde, meer kwalitatieve invalshoek, welke beter aansluit bij het nieuwe wettelijke kader.

Achtergrond; ruimtelijke structuur centrum Poortugaal

De ruimtelijke structuur in het centrum van Poortugaal wordt gevormd door de supermarkten (Aldi en Plus) die aan de Emmastraat / Waalstraat zijn gelegen en de historische straatjes ten noorden hiervan (Dorpsstraat, Kerkstraat en Kikkerstraat; zie ook volgende figuur). De omgeving van de supermarkten is goed bereikbaar en het winkelvastgoed heeft op hoofdlijnen een moderne uitstraling. Hier zijn ook de parkeerbronpunten gelegen: Aldi beschikt over een ruim parkeerterrein en Plus heeft een ondergrondse parkeergarage.

Figuur 1.1: Visualisering centrum Poortugaal



Hoewel het centrum met de beide complementaire supermarkten een goede uitgangspositie heeft, is een zwak punt in de structuur echter dat de looproute/ verbinding tussen de supermarkten matig is omdat er geen winkels gevestigd zijn. De winkels ten noorden van de supermarkten, liggen verspreid in de historische straten en vormen geen samenhangend geheel (zie figuur 1.1 en 1.2) Daarbij is de zichtbaarheid van deze voorzieningen matig. Bovendien zijn de straten zeer smal van opzet (eenrichtingsverkeer en weinig parkeermogelijkheden). Gelet op de ruimtelijke randvoorwaarden die retailers stellen aan vestigingslocaties, zijn er te weinig marktcourante winkelpanden aanwezig. Hierdoor kan centrum Poortugaal geen winkels van moderne omvang huisvesten en dit is deels de verklaring voor het achterblijvende winkelaanbod in omvang (zie volgend hoofdstuk).

Figuur 1.2: Historische straatjes Poortugaal



Planinitiatief en programma

Tegen deze achtergrond wordt door gemeente Albrandswaard in samenwerking met een initiatiefnemer ingezet op de concentratie van functies op een verdichtingslocatie, tussen de beide supermarkten (zie figuur 1.1). Het doel is om winkelunits van moderne omvang te creëren, zodat het winkelaanbod van Poortugaal op peil wordt gebracht. Om deze reden ziet gemeente Albrandswaard het plan dan ook als een goede ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt in totaliteit een programma voorzien bestaande uit commerciële voorzieningen en een gezondheidscentrum (zie volgende tabel). Het commercieel programma heeft een omvang van ca. 1.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak), hetgeen neerkomt op ca. 800 m² wvo (winkelvloeroppervlak)¹. Hiervoor is een gemengde bestemming voorzien, waarin zowel detailhandel (dagelijks en niet-dagelijks), horeca als dienstverlening mogelijk is. Naar verwachting zal er een mix aan voorzieningen (detailhandel, horeca en dienstverlening) ontstaan, passend voor de kern Poortugaal. De behoefte aan en effecten van dit gemengde programma worden in onderhavige rapportage getoetst.

Tabel 1.1: Te realiseren programma

Bestemming/functie	Omvang (m ² bvo)	Wvo
Bestemming 'Gemend'	1.000	800
- Detailhandel dagelijkse art.		Nog niet bekend
- Detailhandel niet-dagelijkse art.		Nog niet bekend
- Dienstverlening		Nog niet bekend
- Horeca	250	200
Gezondheidscentrum	770	N.v.t.

Van belang is dat er flexibel bestemd wordt waarbij de meters tussen de functies uitwisselbaar zijn. Enkel voor de functie horeca is het maximummetrage vastgesteld op ca. 200 m² bvo. Mede omdat er een maximum omvang per winkelunit geldt, is een supermarkt uitgesloten. Verder van belang is dat er ook bestaande zaken vanuit de historische straatjes de mogelijkheid wordt geboden om te verplaatsen. Hierdoor zal het aantal nieuwe functionele winkelmeters in werkelijkheid kleiner zijn. Het plan betreft vooral een kwalitatieve versterking van de voorzieningsstructuur.

¹ Uitgaande van een verhouding wvo= bvo x 0,8.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast

Navolgend wordt de behoefte aan en effecten van het planinitiatief getoetst. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken en bijlagen.

Behoeftte aangetoond

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan het planinitiatief in Poortugaal. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- Het plan voorziet in de actuele consumententrends. De hedendaagse consument hecht waarde aan gemak en comfort en kiest voor het doen van boodschappen voor de compacte supermarktcentra met voldoende aanvullende voorzieningen (detailhandel en horeca) en goede parkeergelegenheid. Op dit moment is de boodschappenvoorziening echter niet optimaal in Poortugaal, waardoor koopkracht afvloeit naar elders. In het planinitiatief wordt voorzien in de optimalisatie van de boodschappenvoorziening, middels het haltermodel met de supermarkten aan de beide zijden en de aanvullende voorzieningen daartussen.
- Er is behoefte geconstateerd aan aanvullende voorzieningen. Uit de marktanalyse blijkt dat de centra van soortgelijke kernen als Poortugaal veelal worden getypeerd als 'boodschappen-plus'. De kracht van het centrum moet liggen in een goede functionele boodschappenvoorziening voor de eigen inwoners, met een volwaardig dagelijks winkelaanbod (supermarkten, levensmiddelenpeciaalzaken, drogisterij, apotheek) aangevuld met niet-dagelijks winkelaanbod aan frequent benodigde artikelen (o.a. huishoudelijke artikelen, textiel). Uit de marktanalyse blijkt echter dat dit winkelaanbod nu niet op peil is. Dit mag worden opgevat als een kwalitatieve behoefte aan voldoende centrumvoorzieningen. Zo blijkt bijvoorbeeld dat in soortgelijke kernen er doorgaans wel een drogist, en een opticien gevestigd is, waar deze zaken in Poortugaal ontbreken. Dit wordt deels verklaard doordat Poortugaal te weinig aantrekkelijke en moderne winkelunits heeft om dergelijke winkels te ondervangen. In het planinitiatief wordt hierin voorzien en wordt de voorzieningenstructuur geoptimaliseerd. Overigens zijn er gesprekken gaande tussen de initiatiefnemer en marktpartijen om onder andere een drogist in te passen.
- Een goede en aantrekkelijke centrumvoorziening wordt ook gekenmerkt door goede (dag)horeca. Horeca verlevendigt een gebied en verbetert de verblijfskwaliteit. Uit de marktanalyse blijkt echter dat het aantal horecazaken achter blijft bij de referentie. Tegelijkertijd zien we landelijk juist een toename van het aantal horecazaken in soortgelijke centrumgebieden als Poortugaal, zoals lunchrooms, café-restaurants, cafetaria's en broodjeszaken. Het voorgaande mag worden opgevat als een kwalitatieve behoefte aan voldoende ondersteunende horeca in het centrumgebied van Poortugaal. Opgemerkt wordt dat de juiste horeca deels zijn eigen markt creëert.
- Ook is er behoefte aangetoond aan commerciële dienstverlening. Zo blijkt dat het aantal voorzieningen in Poortugaal beperkt is, terwijl landelijk vooral het aantal kapperszaken en schoonheidsspecialisten toeneemt, maar ook diverse reparatiediensten (kleding, schoenen etc.) groeien in aantal.
- Er is behoefte aan het gezondheidscentrum in het verzorgingsgebied. Uit de marktanalyse en de trends en ontwikkelingen blijkt dat dergelijke medische voorzieningen meer en meer binnen de voorzieningencentra worden ingepast om de kritische massa te vergroten. Voor de maatschappelijke zorgvoorzieningen binnen het gezondheidscentrum geldt dat deze

door de veelzijdigheid in samenstelling en doelgroepen te breed zijn om op dat niveau adequaat te kunnen bepalen of er een behoefte bestaat. De sector is bovendien slechts in beperkte mate afhankelijk van economische marktwerking. Vaak worden initiatieven en financiering van realisatie en exploitatie vooral gestuurd vanuit politiek-maatschappelijke overwegingen. Tegen deze achtergrond is van belang dat de gemeente Albrandswaard een positieve grondhouding heeft ten aanzien van het gezondheidscentrum. De kans op onaanvaardbare ruimtelijke effecten of leegstand elders wordt bij dergelijke besluitvorming veelal terdege meegewogen, ook vanuit financiële overwegingen.

- Uit de opgestelde leegstandsanalyse blijkt dat de leegstand beperkt is in centrum Poortugaal en dat er geen leegstaande panden geschikt zijn om de aangetoonde behoefte te ondervangen. Daarbij zijn er geen alternatieve planinitiatieven die in de behoefte voorzien. Hierbij wordt nog opgemerkt dat juist de planlocatie, gelegen tussen de supermarkten, de meest optimale locatie is om centrumvoorzieningen te realiseren.

Effecten aanvaardbaar

De eventuele leegstandseffecten van het initiatief op het leef-, woon-, en ondernemersklimaat zullen beperkt en aanvaardbaar zijn. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Het is niet de verwachting dat er gevestigd aanbod (detailhandel, horeca, en (zorg)voorzieningen)) zal verdwijnen uit Poortugaal als gevolg van de realisatie van het initiatief. Reden hiervoor is dat het centrum naar verwachting vooral versterkt zal worden met voorzieningen, die nu niet in het centrum gevestigd zijn, waardoor de concurrentie met bestaande zaken beperkt is.
- Hierbij is ook van belang dat het programma naar alle waarschijnlijkheid deels zal bestaan uit verplaatsende zaken vanuit de historische straatjes, waardoor het effect kleiner zal zijn dan geraamd in de modelmatige effectbenadering.
- Ook zal de beperkte uitbreiding van het voorzieningenaanbod binnen dit plan, gericht op de consumentenvoorziening van Poortugaal, niet leiden tot onaanvaardbare effecten in de omliggende centra van Rhoon en Hoogvliet. De concurrentieposities tussen deze centra zullen niet drastisch wijzigen.
- Wel kan er in Poortugaal enige leegstand ontstaan indien bestaande winkels vanuit de historische straten verplaatsen naar de planlocatie. Dit is echter aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat omdat de versnipperd gelegen voorzieningen in de historische straten niet als één centrumgebied functioneren. Mede om deze reden zet de gemeente Albrandswaard in op transformatie naar woningen. Mede hierdoor zal van structurele leegstand naar verwachting geen sprake zijn.
- Het planinitiatief heeft een positieve uitwerking op de voorzieningestructuur. Door de voorzieningen te positioneren tussen de supermarkten, ontstaat hier een loopcircuit, waardoor het gebied verlevendigt en de ruimtelijke samenhang tussen de belangrijkste trekkers in het winkelgebied verbetert. Hierdoor wordt er invulling gegeven aan de behoefte van zowel de consumenten als de ondernemers aan een meer geconcentreerd winkelaanbod in Poortugaal-centrum, waar de consument in een goed bereikbare omgeving op efficiënte wijze haar boodschappen kan doen.
- Het plan biedt de consument een aantrekkelijker winkelcentrum en de ondernemers (daardoor) een beter perspectief voor de toekomst. Voorkomen wordt immers dat er meer koopkracht gaat afvloeien naar andere aankoopplaatsen. De ontwikkeling betekent voor de inwoners van Poortugaal dat zij met een completer dorpswinkelcentrum bestaande uit twee

supermarkten en aanvullend dagelijks en beperkt niet-dagelijks aanbod, in hun dagelijkse behoefte kunnen voorzien op een centrale locatie.

- In het kader van transformatie herstructurering is van belang dat het plan voorziet in de concentratie van functies op een verdichtingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor het plan aansluit op de uitgangspunten van de Ladder.
- Ook sluit het plan aan op de vigerende beleidskaders. Weliswaar beschrijft het provinciaal beleid dat de detailhandel in het algemeen onder druk staat, maar genuanceerd wordt dat dat kleinere kernverzorgende centra gericht op de boodschappen veelal goed functioneren en dat een beperkte uitbreiding soms nodig is, indien er een gebrek is aan voorzieningen. In Poortugaal is hiervan sprake, zo blijkt uit de marktanalyse. Daarbij stelt het provinciaal beleid dat er sprake kan zijn van een beperkte groei ten behoeve van concentratie door verplaatsing of sanering van verspreid liggende detailhandel. In het planinitiatief wordt hierop aangestuurd. Er wordt ingezet op verplaatsing van bestaande ondernemers waarbij de mogelijkheden worden verkend voor transformatie van de achter te laten panden. Resumerend wordt vooral ingezet op een kwalitatieve verbetering van de voorzieningenstructuur door verdere clustering en concentratie van functies.

Slotoverweging

Het aanwezige aanbod in het centrum van Poortugaal is enigszins onder de maat om een goede verzorging te bieden aan de eigen inwoners. Wanneer er geen ontwikkeling van de grond komt in Poortugaal-centrum is het de verwachting dat het voorzieningenaanbod, met uitzondering van het supermarktaanbod, op termijn verzwakt. Dit heeft een negatief effect op de lokale consumentenverzorging.

2. MARKTANALYSE (BEHOEFTE TOETS)

2.1 Trends en ontwikkelingen, beleid en plannen

Centrumgebieden zoals Poortugaal zijn volop in beweging. In het navolgende worden de relevante trends en ontwikkelingen beschreven, die van invloed zijn op deze centrumgebieden. De Nederlandse economie groeit sinds drie jaar weer. De verwachting is dat het economisch herstel zich in 2018 voortzet. Na de voorbije crisisjaren durft de consument weer geld uit te geven en neemt de totale omzet in winkels en horecazaken weer toe, hetgeen perspectief biedt voor ontwikkeling. Tegelijkertijd is het consumentengedrag de afgelopen jaren snel veranderd. Zo is de consument beter geïnformeerd en mobieler en kiest voor funshoppings vaker voor de grotere winkelcentra. Daarbij zijn de afgelopen jaren de online-bestedingen snel toegenomen en vooral door een stijging in de uitgaven in mode, schoenen, speelgoed en bruin & witgoed². Voor het doen van de boodschappen kiest de hedendaagse consument voor gemak en comfort en kiest voor de compacte supermarktcentra met voldoende aanvullende voorzieningen (detailhandel en horeca) en goede parkeergelegenheid.

Betekenis voor centrumgebieden zoals Poortugaal

Voor de centra van soortgelijke omvang als Poortugaal, komt het accent nog meer op de boodschappen te liggen. Service, gemak en comfort worden voor de centra steeds belangrijker. Dit houdt in dat de winkels voldoende omvang moeten hebben en geclusterd moeten liggen, zodat de consument één keer parkeert om de winkels te bezoeken. Het voorzieningenaanbod wordt veelal getypeerd als het 'boodschappen plus-model'. Ideaaltypisch bestaande uit het 'haltermodel', met twee supermarkten aan beide zijden en met daartussen op loopafstand en in het zicht de versspecialzaken, een drogist en aanvullend niet-dagelijkse detailhandel in frequent benodigde artikelen. Zoals een opticien, een zaak in huishoudelijke artikelen (bijvoorbeeld Blokker), een textielsupermarkt (bijvoorbeeld Zeeman) en/of een warenhuis (zoals Hema). Door het positioneren van deze zaken tussen de supermarkten profiteren zij aanzienlijk van de trekkracht (zie ook volgende kader).

² Detailhandel.info, 2017

De rol van supermarkten in boodschappencentra

In de winkelcentra nemen de supermarkten een centrale rol in. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkingen. Een doorsnee-supermarkt trekt ca. 10.000 bezoekers per week. De andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkten. Mede omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod. Recent onderzoek³ komt tot de conclusie dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een hoog niveau ligt.

- *Gemiddeld loopt ca. 50% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.*
- *Voorwaarde is wel dat het voorzieningenaanbod, dichtbij moet liggen (max. 80 meter) en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt*
- *Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten hoger dan bij klanten van discountsupermarkten.*

Buiten winkels worden meer en meer andere functies binnen centrumgebieden ingepast, zoals horeca en maatschappelijke en commerciële dienstverlening. (Dag)horeca verlevendigd een centrum en verbetert de verblijfsduur. De clustering van diverse voorzieningen (winkels, horeca, commerciële dienstverleners, maar ook bijvoorbeeld medische voorzieningen (gezondheidscentrum) zorgt in kleinere centra (zoals Poortugaal) voor voldoende kritische massa en vergroot het perspectief van het centrum.

Voor de consument of afnemer betekent de clustering van een breed voorzieningenaanbod meer gemak en minder reistijd. Er treedt synergie op (mede door passantenstromen) waardoor de voorzieningen elkaar versterken. Door de clustering wordt de toekomstbestendigheid vergroot en dit betekent het behoud van de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de kern. Indien het basisaanbod echter niet op orde is, zal de consument eerder geneigd zijn een ander soortgelijk centrum te bezoeken, zoals Rhoon of Hoogvliet.

Relatie trends en ontwikkelingen tot het beoogde planinitiatief

Het planinitiatief speelt in op actuele consumententrends. Er wordt een aantal functies geclusterd, ten gunste van de betere verbinding tussen de beide supermarkten en het realiseren van een compact centrumgebied, gericht op gemak en comfort. In het deelgebied tussen de beide supermarkten ontstaat een prettig verblijfsklimaat waar de voorzieningen profiteren van elkaars aantrekkingskracht. Het resultaat is een aantrekkelijker centrum met een hogere belevingswaarde.

Plannen en initiatieven

Er zijn voor zover bij BRO bekend, buiten onderhavig planinitiatief geen relevante harde plannen in de gemeente Albrandswaard.

Relatie planinitiatief met vigerende beleidskaders

Navolgend wordt de relatie van het planinitiatief met de vigerende beleidskaders beschreven. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 1. Het initiatief sluit aan op de vigerende beleidskaders. Er wordt ingezet op een verdere concentratie van verschillende functies ten einde het boodschappencentrum te versterken en de belevingswaarde te vergroten. Hoewel

³ DTNP, Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra, november 2016

het provinciaal beleid beschrijft dat de detailhandel in het algemeen onder druk staat, wordt genuanceerd dat kleinere kernverzorgende centra (zoals Poortugaal) gericht op de boodschappen veelal goed functioneren en dat een beperkte uitbreiding soms nodig is, indien er een gebrek is aan voorzieningen (in Poortugaal is hiervan sprake). Ook kan sprake zijn van een beperkte groei ten behoeve van concentratie door verplaatsing of sanering van verspreid liggende detailhandel. In het voorliggende initiatief wordt het voorzieningenprofiel van Poortugaal-centrum als geconcentreerd boodschappenplus-centrum geoptimaliseerd. Door de beperkte toevoeging van courante winkelunits van moderne omvang, gelegen tussen de supermarkten, kan Poortugaal de voorzieningenstructuur op orde brengen. Daarbij zet de initiatiefnemer in op verplaatsing van bestaande (nu relatief verspreid) liggende zaken, naar de planlocatie. De achter te locaties zijn veelal niet meer geschikt als winkelruimte en om deze reden streeft de gemeente een transformatie naar wonen na. Het plan zet resumerend in op versterking van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging en leidt niet tot een onaanvaardbaar effect hierop. Het plan betreft vooral een kwalitatieve versterking van het centrum, met een beperkte toevoeging van het aantal functionele en planologische winkelmeters.

2.2 Marktanalyse voorzieningen kern en centrum Poortugaal

In deze paragraaf wordt een analyse van het detailhandelsaanbod en overige publieksgerichte voorzieningen gemaakt. Ook wordt de leegstand in kaart gebracht. Voor de aanbodanalyse is gebruik gemaakt van cijfers uit Locatus Retail Verkenner⁴.

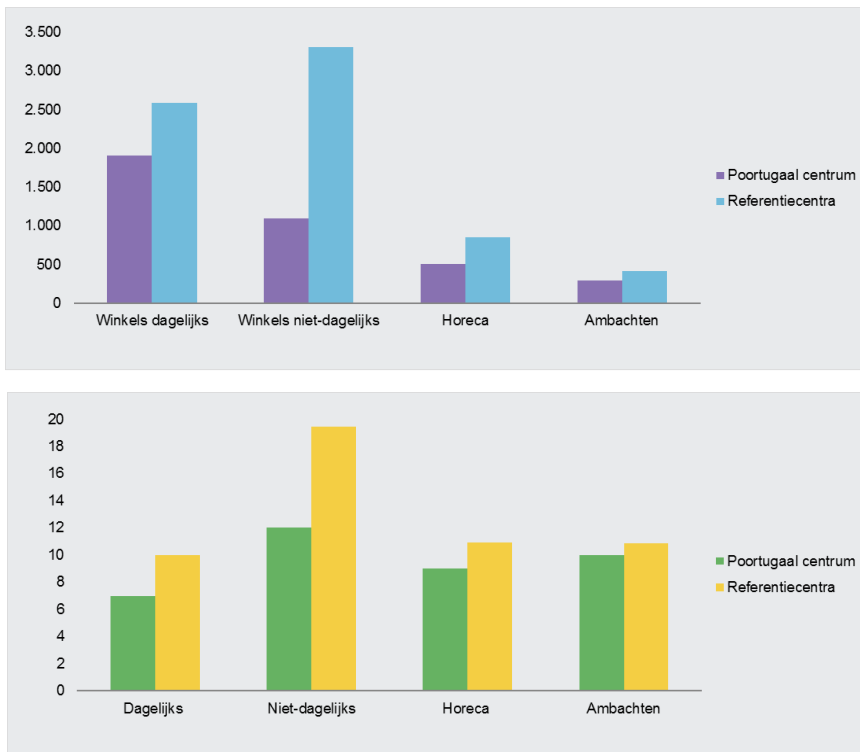
Omvang en samenstelling kern Poortugaal

Het merendeel van de voorzieningen in de kern Poortugaal bevinden zich in het centrumgebied. In de volgende figuur is het winkelaanbod (in m² vvo en aantal zaken) in het centrum van Poortugaal vergeleken met referentiecentra⁵. Hieruit blijkt dat het voorzieningenaanbod van Poortugaal zowel in aantal zaken als omvang achter blijft op de referentie. Een verklaring hiervoor is dat Poortugaal dichtbij enkele andere (grotere) winkelcentra (zoals de centra van Rhoon en Hoogvliet) ligt, waardoor er enige koopkrachtafvloeiing plaatsvindt. Verder van belang is dat er weinig marktcourante winkelunits beschikbaar zijn. De figuur geeft een indicatie dat het voorzieningenaanbod in Poortugaal niet op peil is en dat er marktkansen liggen voor versterking. Dit mag worden opgevat als een kwalitatieve behoefte.

⁴ Locatus, mei 2018

⁵ Centra van kernen van soortgelijke omvang als Poortugaal (7.500-10.000 inwoners) gewogen naar het inwonertal van Poortugaal.

Figuur 2.1: Vergelijking voorzieningen in m² vvo en aantal zaken Poortugaal-centrum en referentiecentra



Voorkomendheid winkelaanbod

In de volgende tabel is in een breuk inzichtelijk gemaakt wat de kans is dat een bepaalde zaak of branche gevestigd is in de referentiecentra. In de kolom daarnaast is tevens aangegeven of een dergelijke zaak in Poortugaal gevestigd is. Dit geeft een indicatie naar het marktperspectief voor versterking van het aanbod. De **vetgedrukte** branches worden in beginsel kansrijk geacht door BRO.

Tabel 2.1: Veelvoorkomend winkelaanbod (vet is meest kansrijk voor Poortugaal)

Branche	Breuk	Niet in Poortugaal	Gemiddelde omvang Afgerond (m ² wvo)	Voorbeeld formules
Damesmode	10/10 en vaker	x	100	Veelal zelfstandigen
Supermarkt	10/10 en vaker			
Bloem/Plant	10/10 en vaker			
Drogist	10/10 en vaker	x	250	DA, Etos, Kruidvat, Dio
Bakker	10/10 en vaker			
Slijter	10/10 en vaker			
D&H Mode	10/10			
Optiek	10/10	x	70	Pearle, Hans Anders, Eye wish
Slagerij	1	x	50	Keurslager
Fietsen	9/10			
Schoenen	8/10	x		Veelal zelfstandigen
Huishoud Art	8/10	x	450	Blokker, Action, Marskramer
Cadeau-Art	7/10			
Warenhuis	5/10	x	450	HEMA
Boek&Kantoor	5/10	x	150	Veelal zelfstandigen
Dibevo	5/10			
Juwelier	5/10	x	70	Veelal zelfstandigen
Woondecorat	5/10			
Tabak/Lect	5/10			
Electro	5/10	x	250	Veelal zelfstandigen
Speelgoed	5/10	x	100	Intertoys
Apotheek	5/10			
Kindermode	5/10	x	100	Veelal zelfstandigen
Modewarenhuis	4/10	x	450	Terstal, Jola, Takko Fashion
Groente en fruit	4/10	x	50	Veelal zelfstandigen
Textielsuper	4/10	x	200	Zeeman

Ontwikkelingsmogelijkheden

Op basis van de marktverkenning zijn per sector indicatief de volgende ontwikkelingsmogelijkheden voor de invulling van het beoogde programma aan te geven:

- **Dagelijkse artikelensector** in het dagelijks artikelenaanbod is met twee complementaire supermarkten de basis goed, een eventuele derde supermarkt is op basis van de omvang van het draagvlak niet gewenst. Wel dient beperkte schaalvergroting van de supermarkten mogelijk te zijn omdat de omvang van de supermarkten nog wat beperkt is voor de hedendaagse maatstaven. Verder is er behoefte aan een drogisterij. Een gewenste omvang voor een drogisterij op dit niveau is circa 250 m² wvo. Ook de toevoeging van enkele ontbrekende versspecialzaken wordt in beginsel kansrijk geacht. Zo heeft Poortugaal geen slagerij, waar andere soortgelijke centra die doorgaans wel hebben.
- **Niet-dagelijkse artikelensector:** ondanks dat Poortugaal in een sterk concurrentieveld is gelegen, constateren wij dat enkele niet-dagelijkse branches ontbreken die gewenst zijn in een dorpswinkelcentrum met een verzorgingsgebied van circa 10.000 inwoners. Het betreft dan met name aanbod in de branche textiel en/of mode. Zoals een textielsupermarkt (zoals Zeeman) een modewarenhuis (zoals Terstal), of een kleine zelfstandige. Voor een zaak in bijvoorbeeld huishoudelijke artikelen of een warenhuis zoals HEMA, is in beginsel minder perspectief, gelet nabijheid van filialen elders en de fysieke ruimte benodigd voor deze branches.

- **Diensten/voorzieningen:** in figuur 2.1 is de term ambachten gebruikt. Dit is een subcategorie in de bredere groep commerciële dienstverlening. Hiervoor is gekozen omdat de afgelopen jaren juist in de groep ambachten de groei zit. Binnen deze groep is een schoenmaker en een stomerij/kledingreparatie in beginsel kansrijk. Dergelijke voorzieningen hebben maar een beperkt bedrijfsvloeroppervlak nodig van circa 50 m² vvo. Ook verplaatsing van bestaand aanbod (zoals een kapper) behoort tot de opties. Binnen de bredere groep commerciële dienstverlening, kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een makelaardij of een financiële instelling. Ook deze voorzieningen worden meer en meer in centra ingepast.
- **Horeca:** het horeca-aanbod blijft sterk achter ten opzichte van referentiekernen zo blijkt uit figuur 2.1. Landelijk zien we juist dat dit soort zaken in opkomst zijn en steeds vaker worden ingepast in centrumgebieden. Binnen de categorie horeca zijn vooral restaurants, café-restaurants, lunchrooms, snackbars en broodjeszaken van belang. De juiste (dag)horeca verlevendigd een gebied en verhoogt de verblijfskwaliteit. In het centrum van Poortugaal is echter geen lunchroom gevestigd. BRO ziet mogelijkheden voor horeca op kleine schaal, (lunchroom/eetcafé/restaurant). Het totaal bedrijfsvloeroppervlak wat hiervoor gewenst is, is sterk afhankelijk van het concept en de huurder. Unieke concepten creëren daarbij deels hun eigen markt. Er kan uitgaan worden van circa 100 – 200 m² vvo.
- **Gezondheidscentrum:** Naast een commercieel programma zal er een gezondheidscentrum met maatschappelijke voorzieningen gericht op zorg worden gerealiseerd met een omvang van ca. 770 m² bvo. De inpassing van maatschappelijke functies, binnen een gezondheidscentrum is ruimtelijk-fysiek goed mogelijk in het centrum van Poortugaal, daarbij is er nog geen soortgelijk centrum aanwezig in de kern Poortugaal. De sector maatschappelijke zorgfuncties is door haar veelzijdigheid in samenstelling en doelgroepen te breed om op dat niveau adequaat te kunnen bepalen of er een behoefte bestaat. De sector is i.t.t. bijvoorbeeld detailhandel bovendien slechts in beperkte mate afhankelijk van economische marktwerking. Vaak worden initiatieven en financiering van realisatie en exploitatie vooral gestuurd vanuit politiek-maatschappelijke overwegingen. De kans op onaanvaardbare ruimtelijke effecten of leegstand elders wordt bij dergelijke besluitvorming veelal terdege meegewogen, ook vanuit financiële overwegingen. Daarbij blijkt uit informatie van de gemeente dat in ieder geval een bestaande huisartsenpraktijk, die nu gevestigd is in een woning, verplaatst. Doorgaans heeft een huisartsenpraktijk met één huisarts en één assistent (beiden fte) een omvang van ca. 130 m² bvo⁶. De bedoeling is ook dat de apotheek aan de Dorpsstraat (ca. 150 m² bvo⁷), naar het beoogde gezondheidscentrum verplaatst. Daarnaast zullen mogelijk nog andere zorgvoorzieningen zich hier kunnen vestigen. Het is onbekend of dit verplaatsers of nieuwvestigers zullen zijn.

Leegstand

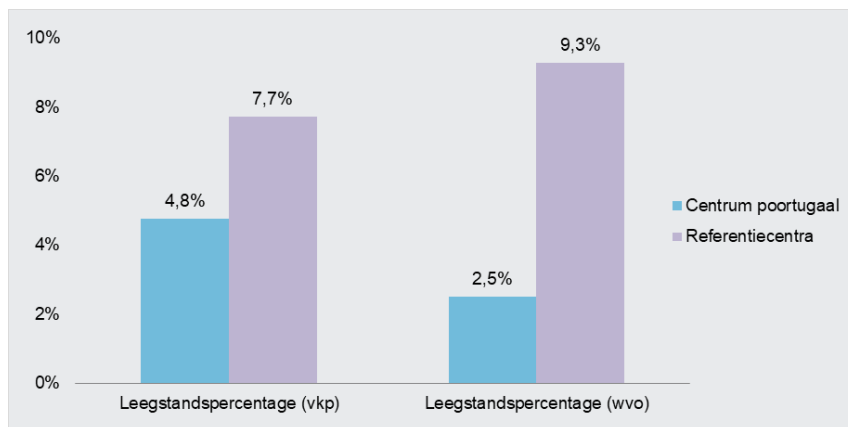
De leegstand is om twee redenen van belang voor onderhavig onderzoek. Zo geeft de relatieve leegstand een goede indicatie van het functioneren van een winkelgebied. Daarbij dient in het kader van de ladder te worden geanalyseerd of de aangetoonde behoefte niet in bestaande winkelleegstand kan worden ondervangen. De volgende figuur geeft aan dat de leegstand in het centrum van Poortugaal relatief beperkt is. De leegstand ligt ver onder de benchmark. Dit wordt ook deels verklaard door het gebrek aan marktcourante panden. In het centrum van Poortugaal staan 2 kleine winkelpanden leeg met een gezamenlijke omvang van 116 m² vvo. De conclusie

⁶ Handboek bouw praktijkruimte voor de huisarts

⁷ Uitgaande van het bouwvlak op ruimtelijkeplannen.nl

is dat deze panden niet kunnen voorzien in behoefte. De panden zijn te klein voor de moderne ruimtevraag van de beschreven centrumvoorzieningen.

Figuur 2.2: Leegstandspercentage⁸



Voorzieningencentra in de directe omgeving

Om de ontwikkelingsmogelijkheden voor Poortugaal-centrum te kunnen bepalen, dient er rekening te worden gehouden met het regionaal concurrentieveld van voorzieningencentra. Het betreft dan met name de volgende winkelgebieden:

- **Rhoon;** naast de aanwezigheid van twee fullservice supermarkten (Albert Heijn en MCD) is er voor een dorpscentrum een sterk aanbod aanwezig aan versspeciaalzaken, modische zaken en horeca. Naast het supermarktaanbod vormt Hema een belangrijke trekker. Het centrum van Rhoon bevindt zich op 2-3 km afstand van Poortugaal waardoor dit centrum ook een aantrekkingskracht heeft op de inwoners uit Poortugaal. Een zwak punt in het aanbod is, dat er in Rhoon geen discountsupermarkt is gevestigd.
- Op circa 3 km afstand van Poortugaal is het **centrum van Hoogvliet** te vinden. Dit centrum vormt een belangrijke concurrent voor Poortugaal omdat hier sprake is van een volledig supermarktaanbod (o.a. Albert Heijn) en een uitgebreid aanbod aan ketens in de niet-dagelijkse artikelensector (o.a. Hema). Bovendien kan er in het centrum gratis geparkeerd worden en heeft het centrum een sterke ruimtelijke structuur.
- **Hoogvliet Zalmpaat en Akkerwinde.** Deze ondersteunende boodschappencentra liggen aan de westzijde van Poortugaal. De afvloeiing vanuit Poortugaal naar deze centra zal beperkt zijn, gelet op winkelaanbod en afstand.

De conclusie is dat het centrum van Poortugaal, met de beide supermarkten voorziet in de primaire levensbehoeften. Omdat het aanvullende voorzieningenaanbod echter beperkt is zal er enige koopkracht afvloeien naar de omliggende en soortgelijke voorzieningencentra. In de effectbenadering wordt hier rekening mee gehouden.

⁸ Berekend volgens Locatus-methode: binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

2.3 Huidig en toekomstig functioneren

In navolgende tabel is op basis van een aantal kengetallen (koopstromen, bestedingen, omzet per m² wvo) een berekening gemaakt van het huidig en het toekomstig economisch functioneren van de detailhandel. Hiervoor wordt de omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt. De volgende tabel toont de huidige situatie, gebaseerd op het Koopstromen Onderzoek Randstad 2016 en de toekomstige situatie indien het plan wordt gerealiseerd. Voor een verdere toelichting op de gehanteerde gegevens wordt verwezen naar bijlage 3. Uitgegaan moet worden van de maximale planmogelijkheden, maar wel op basis van een realistische verdeling van het metrage naar type voorziening. Uitgaande van hetgeen veelal voorkomt in soortgelijke centra en de meest kansrijk geachte voorzieningen in Poortugaal, gaan we uit van de volgende indicatieve verdeling van metrage.

- dagelijkse detailhandel ca. 350 m² wvo (bijvoorbeeld een drogist en een verszaak);
- niet-dagelijkse detailhandel, ca. 250 m² wvo (bijvoorbeeld een textielsuper, en/of een modische zaak en of opticien);
- horeca, ca. 100 m² wvo, (bijvoorbeeld een lunchroom);
- commerciële dienstverlening, ca. 100 m² wvo (bijvoorbeeld een reparatiedienst).

De voorgaande verdeling betreft nadrukkelijk een indicatie, waarbij de metrages niet als norm worden gezien, maar als richtlijn.

Tabel 2.2: Benadering huidig- en toekomstig functioneren centrum Poortugaal

	Dagelijks		Niet-dagelijks	
	Huidig	Na realisatie	Huidig	Na realisatie
Aantal inwoners	9.700	9.700	9.700	9.700
Bestedingen per hoofd (€)	2.815	2.815	3.036	3.036
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	27,3	27,3	29,4	29,4
Koopkrachtbinding	52%	57%	5,5%	6,5%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	14,2	15,6	1,6	1,9
Koopkrachttoevoeiing	5%	5%	13%	10%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	0,7	0,7	0,2	0,2
Totale besteding (€ mln.)	14,9	16,3	1,8	2,1
Huidig en toekomstig wvo (m ²)	1.861	2.211	1.097	1.347
Omzet per m ² wvo (€)	8.050	7.375	1.650	1.600

Functioneren en modelmatige effecten

In de dagelijkse sector zien we dat na de komst van ca. 350 m² wvo aan nieuw winkelaanbod, dit kan leiden een gemiddelde daling van de omzet per m² wvo, van ca. -8%. Dit effect lijkt aanzienlijk, maar zal in werkelijkheid om een aantal redenen beperkt zijn (zie volgende paragraaf). Voor de niet-dagelijkse sector wordt een theoretisch omzeteffect verwacht van ca. -3%. Binnen beide sectoren zal dit leiden tot enige omzetverdunding, maar het effect zal naar verwachting niet leiden tot de verdwijning van bestaand aanbod en tot een onaanvaardbaar effect op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ont-wrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandels-structuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbrei-dingsruimte hoeft dus helemaal niet negatief te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo po-sitief zijn. In het volgende hoofdstuk wordt er nader stil gestaan bij de kwalitatieve overwegingen en effecten.

3. EFFECTEN

3.1 Effecten

Omzeteffecten op het bestaande winkelaanbod

De omzeteffecten op het bestaande winkelaanbod zullen beperkt zijn en ook het eventuele leegstandseffect zal beperkt en aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij is het volgende van belang:

- Uit de modelmatige benadering (zie voorgaand hoofdstuk) blijkt dat er in theorie enig omzeteffect mag worden verwacht, maar in werkelijkheid zal hiervan in de praktijk nauwelijks sprake zijn. De reden hiervoor is dat de te realiseren winkelunits vooral interessant zijn voor beschreven voorzieningen en winkelformules, welke nog niet aanwezig zijn in Poortugaalcentrum. Hierdoor is de concurrentie beperkt. Ter verduidelijking, binnen de categorie dagelijkse detailhandel, valt ook een drogist. Volgens de modelmatige benadering zal de eventuele komst van een drogist tot omzeteffecten leiden op het bestaande dagelijkse aanbod (supermarkten en versspeciaalzaken) maar in werkelijk zal hiervan niet of nauwelijks sprake zijn.
- Verder zal het programma slechts bestaan uit een klein aantal voorzieningen, zoals een drogist, één of enkele verszaken, wat niet-dagelijks winkelaanbod (zoals een opticien), een horecazaak en mogelijk enkele commerciële dienstverleners.
- Bovendien van belang is dat in de modelmatige benadering gerekend is met de komst van 'nieuwe winkelmeters'. In werkelijkheid zullen er naar verwachting ook bestaande zaken verplaatsen, waardoor het effect kleiner zal zijn. De omzet wordt immers over een kleiner aantal functionele winkelmeters verdeeld. Van belang hierbij is dat er gesprekken gaande zijn met enkele ondernemers uit de historische straten om te verplaatsen naar de planlocatie. Om voorgaande redenen ligt het niet in de lijn der verwachting dat er bestaande voorzieningen verdwijnen uit Poortugaal als gevolg van een negatief omzeteffect. Van aanzienlijke of zelfs onaanvaardbare leegstandseffecten zal geen sprake zijn.
- Ook zal de beperkte uitbreiding van het voorzieningenaanbod binnen dit plan, gericht op het eigen dorp, niet leiden tot onaanvaardbare effecten in de omliggende centra van Rhooen en Hoogvliet. De concurrentieverhoudingen zullen namelijk niet drastisch wijzigen.

Ruimtelijke effecten op het woon- leef- en ondernemersklimaat

De conclusie is dat het plan een positief effect heeft op het woon-leef en ondernemersklimaat. Hierbij is het volgende van belang:

- Het is niet de verwachting dat er gevestigd aanbod (detailhandel, horeca, en (zorg)voorzieningen) zal verdwijnen als gevolg van de realisatie van het initiatief. Van belang hierbij is dat vanuit de ladder, niet zozeer het effect op individuele ondernemers moet worden getoetst, maar het effect van onaanvaardbare leegstand. De voorzieningen in Poortugaal liggen nu veelal verspreid in de historische straten. Mocht er onverhoopt een winkel verdwijnen, dan is dit vanuit de voorzieningenstructuur bezien aanvaardbaar. Immers de eventuele leegstand, verstoort de structuur niet. Hierbij is ook van belang dat bestaande ondernemers de mogelijkheid wordt geboden om te verplaatsen naar de planlocatie. De gemeente Albrandswaard is voornemens om leegkomende panden als gevolg hiervan, te transformeren

tot woning. Het is echter niet uit te sluiten dat er door verplaatsing er enige tijdelijke leegstand kan ontstaan in de historische straten. Deze leegstand is echter aanvaardbaar gelet op het effect op de woon-, leef en ondernemersklimaat. De historische straatjes functioneren namelijk niet als één samenhangend winkelgebied en daarbij zal het slechts om kleine aantallen verplaatsende zaken gaan.

- Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van een sterk samenhangend centrum. Door nieuwe moderne units te creëren tussen de supermarkten wordt ruimte geboden voor versterking van de voorzieningenstructuur. Er ontstaat een looproute tussen de supermarkten, waardoor het gebied verlevendigd en de ruimtelijke samenhang tussen de belangrijkste trekkers in het winkelgebied wordt bevorderd. Hierdoor wordt er invulling gegeven aan de behoefte van zowel de consumenten als de ondernemers aan een meer geconcentreerd winkelaanbod in Poortugaal-centrum waar de consument in een goed bereikbare omgeving op efficiënte wijze haar boodschappen kan doen.
- Het plan biedt de consument een aantrekkelijker winkelcentrum en de ondernemers daarvoor een beter perspectief voor de toekomst. Voorkomen wordt immers dat er meer koopkracht gaat afvloeien naar andere aankoopplaatsen. De ontwikkeling betekent voor de inwoners van Poortugaal dat zij met een completer dorpswinkelcentrum bestaande uit twee supermarkten en aanvullend dagelijks en beperkt niet-dagelijks aanbod, in hun dagelijkse behoefte kunnen voorzien op een centrale locatie in het verzorgingsgebied.
- Van belang is verder dat het plan voorziet in de concentratie van functies op een verdichtingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor het plan aansluit op de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Daarbij kan het planinitiatief niet binnen bestaand leegstand winkelvastgoed worden ingepast. In het historische centrum van Poortugaal staan slechts 2 kleine panden leeg. Daarbij voldoen een aantal winkelpanden in de historische straatjes niet aan de vestigingswensen van de gemiddelde retailer en komen niet tegemoet aan de wensen van de consument. Dit blijkt ook uit het feit dat de gemeente overweegt de bestemming te verruimen met wonen op de begane grond.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beleidskaders

Provinciaal beleid

Programma ruimte (geconsolideerd januari 2018)

Het Programma ruimte bevat het ruimtelijk relevante, operationele beleid, dat een uitwerking is van het strategische beleid uit de Visie ruimte en mobiliteit. De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor wat betreft detailhandel heeft de provincie als doel gesteld om de provinciale detailhandelsstructuur te versterken. Tevens wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit optimaliseren door te voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor reguliere detailhandel. De kern van het provinciaal detailhandelsbeleid ligt in de concentratie en clustering van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Ruimtelijke ontwikkelingen die met nieuwe detailhandel gepaard gaan, moeten worden onderbouwd via de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast moet inzicht gegeven worden in de eventuele toename van de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit in het verzorgingsgebied, alsmede mogelijkheden voor saldering. Indien een ontwikkeling bovengemeentelijke effecten met zich meebrengt, is regionale afstemming nodig.

Verordening Ruimte geconsolideerd 2018

De regels die in deze verordening zijn geformuleerd zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient hiertoe de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

In artikel 2.1.4 in van de Verordening ruimte zijn de regels omtrent de vestiging van detailhandel vastgelegd. Nieuwe detailhandel mag uitsluitend gevestigd worden op gronden:

- a) binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b) binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c) binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

Daarnaast bevat de Verordening ruimte enkele algemene regels met betrekking tot de borging van de ruimtelijke kwaliteit. In artikel 2.2.1 zijn de volgende voorwaarden gesteld ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- passend binnen de bestaande gebiedsidentiteit;
- geen wijziging op structuurniveau;
- passend bij de aard en schaal van het gebied;
- voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Discussienota detailhandel Zuid-Holland (augustus 2017)

De discussienota is opgesteld, naar aanleiding van de conclusies uit het KSO Randstad 2016. Belangrijkste conclusie uit het KSO 2016 is dat er een steeds groter onderscheid ontstaat tussen kansrijke en minder kansrijke centra in Zuid-Holland. De grootste centra, waar recreatief

winkelen centraal staat en de lokale centra dicht bij huis voor de dagelijkse boodschappen, functioneren over het algemeen goed. De provincie Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn waar mensen met veel plezier wonen, werken en recreëren. Aantrekkelijke en uitnodigende binnensteden en winkelcentra zijn belangrijk voor het woon- en vestigingsklimaat, detailhandel is hier een essentieel onderdeel van. Om deze reden worden kansrijke onderdelen van de bestaande detailhandelsstructuur versterkt. Detailhandel staat om diverse redenen echter onder druk. De huidige provinciale structuur voor reguliere detailhandel binnen de centra bestaat uit drie categorieën: (te versterken centra, te optimaliseren centra, overige centra). Het centrum van Poortugaal valt in de categorie 'overige centra'. Hierover wordt het volgende vermeldt: *“Deze centra hebben vooral een lokale functie en zijn van waarde voor de leefbaarheid van de kleine kernen, dorpen en wijken. Het toekomstperspectief is divers: sommige centra functioneren goed, andere centra komen in aanmerking voor een facelift, herprofilering, (gedeeltelijke) transformatie of samenvoeging...Beperkte groei van het aanbod in de overige centra is mogelijk indien dit aanbod geen gelijke tred houdt met een sterke bevolkingsgroei en er sprake is van een tekort aan voorzieningen, vooral in de dagelijkse sector. Ook kan sprake zijn van een beperkte groei bij concentratie door verplaatsing of sanering van verspreid liggende detailhandel uit hetzelfde verzorgingsgebied”.*

Regionaal beleid

Agenda Detailhandel MRDH 2016-2021 (vastgesteld december 2016)

Dit beleidsstuk valt binnen het werkveld Werklocaties onder het onderdeel Economisch Vestigingsklimaat. De strategische opdrachten die betrekking hebben op detailhandel zijn de volgende:

1. Metropoolvorming: meer agglomeratiekracht met behoud van de voordelen van de meerker-nige stedelijke structuur. Aandacht voor het realiseren van de juiste hoeveelheid en kwaliteit (ha, m²) vestigingsmogelijkheden op de juiste plaats – geredeneerd vanuit de vestigingsei-sen van bedrijven – op de schaal van de MRDH als geheel.
2. Aantrekkelijke metropoolregio: een hoogwaardiger voorzieningenaanbod. Aandacht voor leisure, grootschalige detailhandel/funshoppen e.d. en voor behoud van een voldoende aantrekkelijk voorzieningenniveau in kleinere kernen.

Vanwege de trends op de detailhandelsmarkt is een goed ruimtelijk-economisch beleid essenti-eel. Door afstemming van vastgoed, gebieden en economie zijn onderscheidende en sterke vestigingsmilieus te realiseren, in balans met de capaciteit van verkeer en vervoer en de ruimte-lijke voorwaarden van andere sectoren (bijvoorbeeld wonen) in de Metropool. Naast een kwanti-tatieve benadering, gericht op de passende omvang van vraag, (plan)aanbod en voorraad is dan ook kwalitatieve benadering op zijn plaats. Hiermee kan invulling worden gegeven aan een aantrekkelijke stedelijke ontwikkeling die zowel lokaal kwaliteit van leven oplevert (dus in relatie tot wonen en recreatief verblijf), als ook een bijdrage levert aan het regionaal onderscheidende en concurrerende vestigingsaanbod. Door de aandacht voor complementariteit en duurzaamheid zal de krachtenbundeling van de regio's Haaglanden en Rotterdam leiden tot een toe-komstbestendige detailhandelsmarkt. Het beleidsdoel voor de detailhandelsstrategie is daar-mee in lijn met de strategische opdracht voor metropoolvorming: “het voorzien in de ruimtebe-hoeftte van (potentiële) detailhandelsgebruikers op de schaal van de MRDH als geheel, door het realiseren van de juiste hoeveelheid en kwaliteit op de juiste plaats”.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Albrandswaard 2012

In 2012 is de Structuurvisie Albrandswaard vastgesteld. Hierin is voor het dorpshart van Poortugaal vastgelegd dat het wenselijk is dat de Brinkhoeve als ontmoetingsplek versterkt wordt waardoor een logische looproute door het historische centrum gehandhaafd blijft. Dit is de basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het oude centrum, het gebied van smalle straatjes en besloten hofjes tussen de Brinkhoeve en het nieuwe marktplein tussen de twee supermarkten aan de zuidzijde.

Raadsbesluit gemeente Albrandswaard, 15 september 2015

Gelezen het voorstel van het college van de gemeente Albrandswaard met kenmerk 597003 d.d. 7 juli 2015;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de aangevulde Nota van Uitgangspunten Deelgebied Emmastraat Poortugaal;
2. Een voorontwerpbestemmingsplan Poortugaal Deelgebied Emmastraat op te (laten) stellen;
3. De bestemmingsplanprocedure op te starten en te doorlopen;
4. Een beleidsaanpassing op het bestemmingsplan Poortugaal Dorp voor te bereiden om het wonen op de begane grond binnen de bestemming 'centrum' mogelijk te maken.

Uit punt 4 blijkt dat met name dat in het oude historisch dorpscentrum de mogelijkheid van transformatie van winkelaanbod naar wonen wordt geboden.

Relatie beleid en initiatief

Het initiatief sluit aan op de uitgangspunten van de voorgaand beschreven beleidskaders. Er wordt ingezet op een verdere concentratie van verschillende functies ten einde het boodschappencentrum te versterken en de belevingswaarde te vergroten. Hoewel het provinciaal beleid beschrijft dat de detailhandel in het algemeen onder druk staat wordt genuanceerd dat kleinere kernverzorgende centra gericht op de boodschappen veelal goed functioneren en dat een beperkte uitbreiding soms nodig is, indien er een gebrek is aan voorzieningen. Ook kan sprake zijn van een beperkte groei bij concentratie door verplaatsing of sanering van verspreid liggende detailhandel. In het voorliggende initiatief wordt het voorzieningenprofiel van Poortugaal-centrum als geconcentreerd boodschappenplus-centrum geoptimaliseerd. Door de beperkte toevoeging van courante winkelunits van moderne omvang, gelegen tussen de supermarkten, kan Poortugaal de voorzieningenstructuur op orde brengen. Daarbij zet de initiatiefnemer in op verplaatsing van bestaande (nu relatief verspreid) liggende zaken, naar de planlocatie. Op de achter te locatie is veelal niet meer geschikt als winkelruimte en om deze reden wordt in het gemeentelijke beleid transformatie naar wonen voorzien. Het plan zet resumerend in op versterking van de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging en leidt niet tot een onaanvaardbaar effect op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging.

Bijlage 2: Uitgangspunten marktbenadering

In de volgende tabel worden de uitgangspunten voor de marktbenadering samengevat.

Tabel B2.1: Uitgangspunten marktanalyse

Variabele	Waarde	Bron
inwonertal	Ca. 9.700 inwoners kern Poortugaal. Dit inwonertal is stabiel, gelet op prognoses.	CBS: Statline, 2017 Primos Prognose ABF Research, 2017
Bestedingen per hoofd (€) incl. BTW	<ul style="list-style-type: none"> Dagelijks: 2.815,- Niet-dagelijks: 3.036,- 	Berekend o.b.v. Koopstromen onderzoek Randstad 2016, I&O Research
Toekomstig Interneteffect	In de huidige gegevens van het KSO is het effect van internet reeds verrekend. Naar de toekomst toe wordt geen aanvullende internetcorrectie doorgerekend omdat als gevolg van de economische groei, de bestedingen dusdanig hard groeien dat zij het groeiende interneteffect per saldo compenseren.	
Koopkrachtbinding in de kern Poortugaal	<ul style="list-style-type: none"> Dagelijks: 52 - 56% Niet-dagelijks: 5,5 – 6,5% 	Berekend o.b.v. Koopstromen onderzoek Randstad 2016, I&O Research
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	<ul style="list-style-type: none"> Dagelijks: 5% Niet-dagelijks: 13% 	Berekend o.b.v. Koopstromen onderzoek Randstad 2016, I&O Research

Koopstromen

In 2016 is het Koopstromenonderzoek Randstad opgeleverd. Uit de resultaten van het koopstromenonderzoek kunnen de koopkrachtbinding en de koopkrachttoevoeiing worden afgeleid. Deze koopstromen zijn echter opgesteld voor de hele gemeente Albrandswaard naar het centrum van Poortugaal. Deze koopstromen dienen te worden vertaald naar het schaalniveau van de kern Poortugaal. Immers, het centrum van Poortugaal verzorgt vooral de eigen kern. Zo doende zijn in de volgende marktbenadering de koopstromen op kernniveau opgesteld, maar zijn voor wat betreft de huidige situatie wel geijkt aan de uitkomsten van het KSO. Dit is gedaan door de totale behaalde detailhandelsomzet in het centrum van Poortugaal (dagelijks en niet-dagelijks), volgens het KSO, als uitgangspunt voor de marktbenadering in onderhavige rapportage te hanteren. Om deze reden zijn ook de bestedingen per hoofd in de gemeente, berekend vanuit uit het KSO. Vervolgens zijn de koopstromen, onder voorwaarde van versterking van het aanbod iets bijgesteld. Immers, onderscheidend, geclusterd aanbod op een goede locatie zal meer koopkracht aan zich binden. Van de raming van de toekomstige koopstromen is rekening gehouden met de trends en ontwikkelingen, het initiatief zelf en het concurrerend aanbod in de nabijheid (zoals Rhoon en Hoogvliet).

Bijlage 3: Begrippenlijst

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkelvloeroppervlak (WVO)

De voor publiek toegankelijke

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen
www.BRO.nl

Nota van Zienswijzen

Poortugaal centrum - Emmastraat

Het ontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" heeft van vrijdag 13 juli 2018 tot en met donderdag 23 augustus 2018 voor 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De ingediende zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot enkele aanpassingen (zie conclusies).

	Indieners zienswijzen	Datum
1	Legalexion, Postbus 103, 5300 AC Zaltbommel, namens bewoner Emmastraat 35, 3171 AH Poortugaal	20 augustus 2018
2	Stichting Achmea rechtsbijstand, namens bewoner Waalstraat 12 te Poortugaal	22 augustus 2018
3	Bewoner Dorpsstraat 63, 3171 EE Poortugaal en bewoner Emmastraat 3, 3171 EE Poortugaal	22 augustus 2018
4	Apleona Real Estate B.V., Postbus 85270 3508 AG Utrecht, namens de eigenaresse, Stichting Beleggingsfonds ROX, van de Aldi, Kikkerstraat 4 Poortugaal	22 augustus 2018
5	Nysingh advocaten-notarissen, Postbus 600, 8000 AP Zwolle, namens huurder Aldi, Kikkerstraat 4 Poortugaal	22 augustus 2018
6	Het college van Kerkrentmeesters Gereformeerde Kerk Poortugaal, Emmastraat 9, 3171 AH Poortugaal	19 augustus 2018
7	Evides Waterbedrijf, Postbus 4472, 3006 AL Rotterdam	16 augustus 2018

Zienswijzen: Samenvatting reactie en beantwoording

1	indiener 1, zienswijze bewoners Emmastraat 35 Poortugaal	Beantwoording gemeente
A	<p>Bewoners maken zich zorgen over de komst van het nieuwbouwplan. Het nieuwbouwplan wordt immers op korte afstand, recht voor hun appartement gesitueerd. Alvorens in te gaan op de bezwaren is de wens op te merken niet zozeer tegen nieuwbouw te zijn op de betreffende locatie. De locatie leent zich goed voor het realiseren van nieuwbouw. Echter er is grote moeite met de situering van het plan, alsmede de hoogte van 15,5 meter, en de gevolgen die dat heeft voor hun woon- en leefklimaat. De nieuwbouw wordt op zeer korte afstand vanaf de Emmastraat gerealiseerd (en dus op korte afstand van het appartementencomplex waarin zij wonen) en krijgt een te forse bouwhoogte. Bovendien blijkt het zo te zijn dat de betreffende boom die pal tegenover hun appartement staat, niet blijft staan.</p>	<p><i><u>Kernpunt zienswijze:</u> Vanwege de situering en hoogte van het bouwplan wordt het woon- en leefklimaat van bewoners in de tegenovergelegen appartementen aangetast.</i></p> <p><i><u>Overweging college:</u> De beoogde ontwikkeling heeft als doel het centrum en de centrumfunctie van Poortugaal structureel te versterken. Daarvoor heeft de gemeente reeds in het verleden een visie ontwikkeld en de uitwerklocaties voor herontwikkeling benoemd en uitwerkingsregels opgesteld. Zowel nieuwe als bestaande functies in Poortugaal krijgen hierdoor de benodigde ruimte om het voorzieningenniveau in Poortugaal op peil te houden. Het bouwplan sluit qua hoogte, massa en situering aan op de ontwikkelingen die reeds eerder in het kader van de centrumontwikkeling in de directe omgeving van het bouwplan zijn gerealiseerd. De aansluiting is niet gezocht bij de historische bebouwing in de oude kern. Hierdoor wordt in alle opzichten ruimte geboden aan de huidige en toekomstige behoeften. De maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan wordt niet overschreden. Deze bouwhoogte van het complex is niet onevenredig ten opzichte van de eerder gerealiseerde nieuwbouw, vooral ook omdat het iets lager ligt dan de tegenovergelegen bebouwing. Het maaiveld van het centrum van Poortugaal ligt van oudsher iets verhoogd ten opzichte van het omliggende gebied. De bebouwing kent een gevarieerde bouwhoogte. Rond het kruispunt Emmastraat – Waalstraat zijn twee appartementencomplexen gesitueerd. Het appartementencomplex ten noordoosten van het kruispunt heeft een maximum bouwhoogte van 15 m. Het appartementencomplex ten noordwesten van het kruispunt (en adres van reclamant) heeft een maximum bouwhoogte van 12 m. De afstand tussen deze twee complexen bedraagt circa 15 m. Ten zuid/zuidoosten van het plangebied, in de zichtlijn van reclamant, is een zorgcentrum gesitueerd met een maximale bouwhoogte van 15 m. Naast deze accenthoogte wordt het bouwplan 13,5m en 12 m hoog. Het nu voorliggende bouwplan sluit qua maatvoering, architectuur en situering aan op de omliggende bebouwing.</i></p> <p><i><u>Standpunt college:</u> De gemeente is van mening dat het</i></p>

		<p><i>plan niet in onevenredige mate de privacy en het woongenot van bewoners aantast. Inherent aan het wonen in het centrum is dat er, meer dan op andere locaties, sprake is van ontwikkelingen waarbij naast wonen rekening moet worden gehouden met andere functies en stedenbouwkundige uitgangspunten. Het eventueel behouden van de boom is ondergeschikt aan het belang van de beoogde centrumontwikkeling. Zo mogelijk worden bomen behouden. Indien dit niet mogelijk is zal worden bekeken hoe bij de nieuwe inrichting van het openbaar gebied het verdwijnen van de boom zo goed mogelijk kan worden gecompenseerd.</i></p> <p><i>De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>
B	<p>Het nieuwbouwplan komt op zeer korte afstand van de Emmastraat te staan, waardoor een ingesloten en ingebouwde stedenbouwkundige situatie ontstaat. Dit is zeer onwenselijk voor het woon- en leefklimaat. Dit tast de privacy in onevenredige mate aan. De bewoners van de nieuwe appartementen krijgen daardoor direct zicht op het appartement van cliënten, op een zeer korte afstand. Bovendien wordt hierdoor ook het uitzicht aangetast. Bewoners hebben nu een wijds uitzicht over een groot deel van Poortugaal. Met de komst van deze vorm van hoogbouw zal dat gaan verdwijnen. In de beantwoording van de inspraakreactie wordt weliswaar aangegeven dat er geen blijvend recht bestaat op uitzicht. Dat wil niet zeggen dat daar in het geheel geen rekening mee behoeft te worden gehouden bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Het woon- en leefklimaat, waaronder het uitzicht, vormt wel degelijk een punt van afweging in de besluitvorming.</p>	<p><i><u>Kernpunt zienswijze:</u> Het bouwplan tast de privacy van bewoners van bestaande, tegenovergelegen appartementen aan en ook het uitzicht.</i></p> <p><i><u>Overweging college:</u></i> <i>Zie overweging bij punt 1A.</i></p> <p><i><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>
C	<p>Bovendien wordt met de huidige situering ook een verkeersonveilige situatie gecreëerd op de kruising van de Emmastraat met de Waalstraat. Het overzichtelijke karakter van de kruising verdwijnt met dit plan. Iedere dag is er drukte op dit kruispunt. Sinds de komst van de nieuwe woonwijk De Kasteeltuin is er forse toename van verkeer, richting de Benelux tunnel en Spijkenisse. Verwachten dat er verkeersonveilige situaties ontstaan vanwege deze korte afstand van het nieuwe</p>	<p><i><u>Kernpunt zienswijze:</u> Het bouwplan zorgt ervoor dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat ter plaatse van het kruispunt Emmastraat-Waalstraat.</i></p> <p><i><u>Overweging college:</u> Het betreft een voorrangskruispunt in een 30 km-zone die Duurzaam Veilig is ingericht. Dit is een gebruikelijke verkeerssituatie voor erftoegangswegen. Het kruispunt is daarmee dusdanig ingericht dat een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer is gewaarborgd. Het hebben van meer of minder zicht is bij dergelijke kruispunten niet relevant. N.B. het plan heeft</i></p>

	<p>appartementengebouw tot de Emmastraat. Ook komen de parkeerplaatsen (het haaksparkeren aan de Emmastraat) met deze situering te vervallen en dit beschouwen zij ook als een nadeel voor de omwonenden en de bezoekers van het centrum van Poortugaal.</p>	<p><i>nauwelijks invloed op het zicht. De toekomstige verkeerssituatie levert geen verslechtering op. Aan zowel de Emmastraat als de Waalstraat worden in de toekomstige situatie parkeerplaatsen gerealiseerd die op verkeersveilige wijze te bereiken zijn. De situatie ten opzichte van de huidige situatie zal dan ook nauwelijks veranderen. N.B. de nieuw aan te leggen langparkeerplaatsen zijn veiliger dan de huidige dwarsparkeerplaatsen.</i></p> <p><i><u>Standpunt college:</u> De gemeente ziet op basis van dit punt geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>
D.	<p>Indieners maken zich zorgen over de gevolgen van het nieuwbouwplan voor de parkeersituatie in de directe omgeving. In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt op dit onderwerp ingegaan. Daarin wordt het volgende opgemerkt: 'Nadat het programma definitief is vastgesteld en de gemiddelde parkeernormen zijn toegepast, komt de (extra) parkeerbehoefte uit op +105 parkeerplaatsen. Gelet op dubbelgebruik en maatgevende percentages moet volgens de parkeerbalans met de aanwezigheid van 77 extra geparkeerde auto's rekening worden gehouden. Van deze 77 plaatsen zullen er 35 op het binnenterrein worden gerealiseerd, daarnaast 12 in het openbaar gebied aan de Waal- en Emmastraat. Tevens waren er reeds 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte vanuit de overlevering over.'</p> <p>'Op basis van het voorgaande valt te concluderen dat er uiteindelijk 181 (171 + 10) parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar moeten zijn. In het (concept) inrichtingsplan zijn in totaliteit 179 parkeerplaatsen realistisch ingetekend. De parkeerbalans is daarmee -2. Mede omdat er op een andere locatie ("De Smaak van Poortugaal") in hetzelfde gebied onlangs 3 parkeerplaatsen meer zijn aangelegd dan voor het plan nodig waren, wordt voorzien in een sluitende parkeerbalans.'</p> <p>Het is voor cliënten echter onduidelijk op welke wijze die +105 parkeerplaatsen zijn berekend. Ook is niet duidelijk hoe uiteindelijk (middels dubbelgebruik en maatgevende percentages) op 77 parkeerplaatsen wordt uitgekomen.</p> <p>Verder wordt aangegeven dat er uiteindelijk 181 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar moeten zijn. Ook van dat getal kunnen cliënten de berekening niet</p>	<p><i><u>Kernpunt zienswijze:</u> Bewoners vragen zich af of er voldoende parkeerplaatsen zijn om te voorzien in toekomstige parkeerbehoefte.</i></p> <p><i><u>Overweging college:</u></i></p> <p><i>Op basis van het te realiseren programma (woningen en voorzieningen) zijn als gevolg van het plan in totaal 105 parkeerplaatsen benodigd. Dit aantal is gebaseerd op de normering zoals opgenomen in het Handboek Verkeersmaatregelen van de gemeente Albrandswaard (3 oktober, 2012). In overweging nemende dat Poortugaal onderdeel is van een stedelijke agglomeratie met bijpassend openbaar vervoersvoorziening (onder andere metro, bus) is voor dit plan de norm enigszins, binnen de daartoe beschikbare marges van de CROW, naar beneden bijgesteld.</i></p> <p><i>In het verleden is bij de aanleg van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen, waaronder het voorliggende bouwplan. Inmiddels is de nodige tijd verstreken tussen eerdere centrumontwikkelingen en de geplande nieuwbouw. Om duidelijk te maken in hoeverre de huidige situatie voorziet in de actuele en toekomstige parkeerbehoefte, is ervoor gekozen dit in beeld te brengen door middel van een zogenaamde parkeerdrukmeting, welke door Meetel is uitgevoerd in oktober 2018. Hierbij is aangesloten bij de eerder vastgestelde uitgangspunten die voor het voorliggende bouwplan door de gemeente zijn gehanteerd. Omdat niet iedereen tegelijk aanwezig is of parkeerplaatsen gebruikt worden voor meerdere voorzieningen is op basis van aanwezigheidspercentages bepaald hoeveel parkeerplaatsen per saldo nodig zijn om te voldoen in de parkeerbehoefte. Uitgaande van de</i></p>

	<p>achterhalen.</p>	<p><i>parkeerbehoefte die voortvloeit uit het bouwplan en de bezettingsgraad van de aanwezige parkeerplaatsen van het centrum moet voorzien worden in 78 parkeerplaatsen. Dit betekent dat in plaats van 105 parkeerplaatsen met 78 parkeerplaatsen kan worden voorzien in de behoefte (zie ook onderzoek Meetel). Op het binnenterrein van het bouwplan komen 35 parkeerplaatsen. Eén parkeerplaats verdwijnt door de herinrichting van de parkeerplaatsen aangrenzend aan het plan. Dit betekent dat in totaal moet worden voorzien in maximaal 44 parkeerplaatsen op een alternatieve locatie. Door middel van de parkeerdrukmeting is onderzocht of er feitelijk voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om te voorzien in de extra behoefte aan 44 parkeerplaatsen. In oktober 2018 is door middel van een parkeerdrukmeting onderzocht of er voldoende parkeerruimte is om te voorzien in de parkeerbehoefte vanwege de nieuwbouw. Het rapport (Meetel bv 17-12-2018) is als bijlage toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek is dat zowel in de huidige als in de nieuwe situatie op alle momenten van de dag voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de directe omgeving van de beoogde nieuwbouw. De bezetting inclusief de extra toename bedraagt in de drukste periode maximaal 87%. Dit is aanvaardbaar.</i></p> <p><u>Standpunt college:</u> <i>De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De parkeerparagraaf wordt tekstueel aangepast en een recent uitgevoerd parkeerdrukonderzoek (Meetel BV 17-12-2018) wordt toegevoegd. In de planregels wordt een verwijzing opgenomen naar de parkeernormen.</i></p>
E	<p>Zijn van mening dat het plan meer naar achteren moet worden verschoven, in zuidoostelijke richting. Daardoor ontstaat er stedenbouwkundig gezien een veel betere situatie. Dit komt immers de ruimtelijke opzet van de directe omgeving ten goede, alsmede het uitzicht vanuit het appartement van bewoners aan de Emmastraat, alsook de verkeersveiligheid op de kruising Emmastraat / Waalstraat.</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> <i>Het plan zou meer naar achteren moet worden verschoven voor het verkrijgen van een betere stedenbouwkundige en verkeersveilige situatie.</i></p> <p><u>Overweging college:</u> <i>Zie overweging bij punt 1A</i></p> <p><u>Standpunt college:</u> <i>Zie standpunt bij 1A en 1C</i></p>
	<p>De maximale bouwhoogte van het plan bedraagt 15,5 meter. Dat is de hoogte van het gebouw recht tegenover onze woning. Andere gedeelte van het nieuwe gebouw krijgen een lagere bouwhoogte. Cliënten vinden het echter onbegrijpelijk dat deze hoogte van 15,5 meter wordt aangehouden. De bouwhoogte van het appartementengebouw waar zij in wonen, is in</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> <i>De nieuwbouw is te hoog.</i></p> <p><u>Overweging college:</u> <i>Zie overweging bij punt 1A</i></p> <p><u>Standpunt college:</u> <i>De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>

	het bestemmingsplan gemaximeerd op 12 meter. Dat is een verschil van 3,5 meter. Het nieuwbouwplan wordt een bouwlaag hoger dan het appartementengebouw van cliënten.	
2	Indiener 2, zienswijze Stichting Achmea rechtsbijstand, namens bewoner Waalstraat 12 Poortugaal	
A	<p>Het valt op dat het voorliggende ontwerp vrijwel niet ingaat op de invloed van het plan op de woonsituatie van direct omwonenden. Zo voorziet het plan in de mogelijkheid om pal tegen de perceelsgrens van bewoner Waalstraat 12 een openbaar parkeerterrein te realiseren. Voor een 24-uurs toegankelijk parkeerterrein dient krachtens de VNG-richtlijnen een afstand tot woningen van 30 meter te worden aangehouden, vanwege overlast door primair geluid. Die afstand wordt evident niet gehaald. Gesteld is dat het parkeerterrein bedoeld is voor toekomstige bewoners en winkeliers. Elders in de inspraaknota is gesteld dat het om openbare parkeerplaatsen gaat. Afgezien van de omstandigheid dat het plan voorziet in meer gebruiksmogelijkheden dan woningen en winkels, is in het plan op geen enkele wijze verzekerd dat het parkeerterrein niet openbaar toegankelijk zal zijn. Sterker nog, voor het terrein is een openbaar inrichtingsplan gemaakt. Nu het ontwerp geen beperkingen stelt moet worden uitgegaan van het maximaal gebruik dat het ontwerp mogelijk maakt. Overigens zal zelfs als het parkeerterrein ook na 23.00 uur alleen toegankelijk zal zijn voor bewoners en winkeliers, maar vooral gebruikers van de andere functies waarin het plan voorziet (waaronder horeca) dan is de overlast nog steeds evident gelet op de korte afstand tussen de woning en het parkeerterrein.</p>	<p><i>Kernpunt zienswijze: Het parkeerterrein achter de appartementen zorgt voor geluidsoverlast voor de bewoner.</i></p> <p><i>Overweging college:</i></p> <p><i>In de voorgaande en vigerende bestemmingsplannen ('Poortugaal-Dorp', vastgesteld 28 juni 1999 en 'Poortugaal Dorp', vastgesteld 15 juli 2013) was en is parkeren al toegestaan binnen de toen vigerende bestemming. In het verleden waren in en nabij het plangebied onder andere een basisschool en een bank gevestigd. In de situatie na de sloop van de genoemde gebouwen is het terrein ook tijdelijk deels als verhard terrein ingericht, waar al geluid en licht en parkeren tot aan de erfgrans van reclamant mogelijk was en nu ook nog mogelijk is. In de nieuwe situatie wordt het parkeerterrein alleen toegankelijk voor eigenaren/bewoners van de woningen en winkels. Hetgeen een verbetering zal zijn ten opzichte van het huidige openbaar toegankelijke terrein.</i></p> <p><i>Om zo goed mogelijk in te gaan op argument van reclamant op mogelijke overlast en om te verzekeren dat licht en geluid van auto's die op het terrein parkeren de maximaal toelaatbare norm voor geluid op de (achter)gevel van bewoner niet overschrijdt wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan het mogelijk te maken een erfafscheiding op te richten gericht op weren van licht en geluid en dit dus planologisch juridisch mogelijk te maken. Een erfafscheiding is in de feitelijke situatie al aanwezig op het perceel van de reclamant, echter deze is gericht op het afscheiden van het perceel. Hetgeen nu voorgesteld wordt, is het juridisch-planologisch mogelijk maken van het oprichten van een erfafscheiding van de juiste materialen en hoogte gericht op weren van geluid en of licht van auto's en dit te waarborgen in het bestemmingsplan, mocht dat nodig zijn. We zijn dit nog nader aan het onderzoeken. Hierover hebben gemeente en belanghebbenden contact gehad, er is een bezoek geweest en we zijn in gesprek over de uitvoering van een mogelijk extra voorziening. Ook zal er nog een extra geluidmeting plaatsvinden die inzicht geeft over de binnenwaarde van de woning.</i></p>

		<p><u>Standpunt college:</u> Om licht- en geluidhinder voor zover aanwezig te beperken, wordt de wens voor een zinvolle afscherming tegen geluid en licht van auto's overgenomen en zal de oprichting van een dergelijke erfafscheiding juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan.</p>
B	<p>Onvoldoende is gemotiveerd dat de ontwikkelingen het woon- en leefklimaat voor met name de bestaande woningen niet onnodig of onevenredig aantasten en een gunstig woon- en leefklimaat voor de bestaande bewoners genoegzaam is gegarandeerd. Gemist wordt een onderzoek naar factoren die overlast veroorzaken zoals overlast door licht, stank en luchtvervuiling. Zelfs niet als het gaat om de toekomstige geluidhinder voor de huidige omwonenden. De gevolgen voor wat betreft het geluid van de toekomstige parkeerplaats, de horeca en andere toekomstige functies zijn niet onderzocht. Ter inzage ligt alleen een onderzoek naar het effect van het verkeersgeluid afkomstig van omliggende wegen, niet op de bestaande woningen, maar op de toekomstige woningen. Kortom, ook met dit onderzoek is niet onderzocht of een gunstig woonklimaat voor de bestaande bewoners voldoende is gegarandeerd. Het plan zorgt met name in de nacht voor een aanmerkelijke toename van licht in de woonomgeving van cliënte. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstoring en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid. Hoewel dit ook al in de inspraakfase naar voren is gebracht, is hierop zelfs niet eens gereageerd.</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> Het plan heeft een negatief op de directe woon- en leefomgeving qua licht-, en geluidhinder.</p> <p><u>Overweging college:</u> Zie overweging bij punt 1A met als toevoeging dat richting de woning Waalstraat 12 de bebouwing kleinschaliger en minder hoog is dan op de hoek Emmastraat/Waalstraat.</p> <p><u>Standpunt college:</u> Voor wat betreft mogelijk geluids- en lichtoverlast wordt voorzien door middel van de voorgestelde maatregel genoemd bij punt 2A. De zienswijze leidt verder niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</p>
C	<p>Ook voorziet het plan in de mogelijkheid van vestiging van horeca in de categorieën 2 tot en met 4. Zo maakt het plan het bij recht mogelijk om bij voorbeeld een vestiging van bij voorbeeld MacDonaldis te openen, waarvan in sommige gevallen filialen tegenwoordig tot diep in de nacht zijn geopend, wat in combinatie met de hiervoor omschreven parkeermogelijkheid leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Zwerfafval en het aantrekken van ongedierte zijn ook mogelijke gevolgen van zo'n inrichting, welke dan een onmiskenbaar negatieve invloed zullen hebben op het woon- en leefklimaat. In de inspraaknota staat dat categorie 4 een categorie is die zich bevindt</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het toestaan van horecagelegenheden die veel overlast veroorzaken.</p> <p><u>Overweging college:</u> In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt horeca categorie 2 t/m 4 toegestaan en alleen ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Voor deze categorieën is voor categorie 3 en 4 (daghoreca en cafetaria) al bepaald dat de sluitingstijd niet later dan 21.00 uur is, en voor categorie 2 (restaurant) kan bepaald worden dat de maximale sluitingstijd maximaal 23.00 uur is. In het ontwerpplan is geregeld dat Burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken en horeca categorie 5 (café/bar) toestaan, of categorie</p>

	<p>tussen categorie 2 en 3. Zoals hierboven uiteen gezet is de hinder van een inrichting die veel publiek aantrekt, ook omdat etenswaren veelal niet binnen de inrichting worden genuttigd (en er dus veel meer mensen worden aangetrokken dan bepaald door het aantal zitplaatsen, zoals bij categorie 2 en 3 veel meer het geval is) gedurende grote delen van de dag, de gehele avond en een deel van de nacht, niet te vergelijken met een restaurant of een lunchroom en is van mening dat met het oog op de zo prominent aanwezige woonfunctie in en aangrenzend aan dit gebied alleen horeca in de categorie 2 en 3 bij recht toelaatbaar is en de wijzigingsbevoegdheid tot uitsluitend categorie 1 moet worden beperkt.</p>	<p><i>2 t/m 4 op een andere locatie in de plint anders dan de aanduiding 'horeca'.</i> <i>In alle gevallen dient voldaan te worden aan de VNG-richtafstanden met betrekking tot onder andere geluid en geur. Met dit bestemmingsplan dient de realisatie van een dag-thee-café of horecagelegenheid van vergelijkbare aard (restaurant) mogelijk gemaakt te worden. Hetgeen bijdraagt aan verlevendiging van een centrum. Deze horecagelegenheden voldoen aan categorie 2, 3, 4 zoals opgenomen in de begripsbepaling van voorliggend bestemmingsplan.</i> <u>Standpunt college:</u> <i>Op dit punt zal het bestemmingsplan dan ook aangepast worden; horeca wordt alleen toegestaan binnen categorie 3, 4 (sluitingstijd 21.00 uur) en 2 met een maximale sluitingstijd van 23.00 uur. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat geborgd. De mogelijkheid van Burgemeester en wethouders om bij afwijking een horeca categorie 5 (café/bar) toe te staan, is niet nodig en vervalt.</i></p>
D	<p>Het project is naar de mening van bewoner veel te volumineus. Het wordt te hoog en het wordt bijna rondom de woning Waalstraat 12 gebouwd. Door enerzijds de hoogte en anderzijds de afstand van de bebouwing boet bewoner in op privacy: er ontstaat bij voorbeeld vanuit woningen en vanaf balkons inkijk op haar erf en in haar woning. Uit het onderzoek naar de invloed van de bezonning en lichtinval op omliggende woningen en percelen blijkt een aanmerkelijke invloed op de bezonning van het perceel van Waalstraat 12. Dit perceel ligt met name in voor- en najaar 's-middags zelfs geheel dan wel goeddeels in de schaduw van de bebouwing die dit ontwerp beoogt mogelijk te maken. De bezonningstekening laat zien dat er sprake is van meer dan 50% afname bezonning. Het plan voorziet ten onrechte niet in bij voorbeeld een robuuste afscheiding tussen de bestaande woningen en dit centrumgebied met hoge bebouwing en van het wonen afwijkende toegelaten gebruik voorbij voorbeeld horeca, detailhandel, maatschappelijke functies en (openbaar) parkeren. Een voorwaardelijke verplichting tot de aanleg van flinke strook met groen (dichte, groenblijvende en hoge struiken) aan beide zijden van het perceel zal voor een</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> <i>De omvang, hoogte en situering van de beoogde nieuwbouw leiden tot minder woongenot voor wat betreft bezonning, privacy en geluidsoverlast.</i> <u>Overweging college:</u> <i>In de voorgaande bestemmingsplannen ('Poortugaal-Dorp', vastgesteld 28 juni 1999 en 'Poortugaal Dorp', vastgesteld 15 juli 2013) was bebouwing al toegestaan binnen de toen vigerende bestemming. In het verleden was in en nabij het plangebied een basisschool en een bank gevestigd.</i> <i>In het voorliggende bestemmingsplan is een appartementencomplex voorzien van maximaal 15,5 m hoog, in de noordoosthoek. Ten westen van het perceel van reclamant wordt een bouwhoogte gehanteerd van maximaal 12 m. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een bezonningsstudie uitgevoerd. In het voor- en najaar zal in de namiddag schaduw vallen op het perceel van de reclamant. Op basis van de vigerende bestemming was dit echter al voorzien. De bezonningsstudie laat niet zien hoe groot de toename van schaduw is ten opzichte van de feitelijke en vigerende planologische situatie. Wel laat de studie zien dat de schaduwvorming geen aantasting vormt op het woon- en leefklimaat van het perceel van de reclamant (in voor- en najaar vanaf de namiddag en in de zomer niet vóór 17 uur). Zie verder ook de overwegingen onder punt 1A en 2A.</i></p>

	<p><i>Standpunt college: De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>
<p>E</p> <p>Met het oog op de bestaande bebouwing en het voorkomen van schade aan de bebouwing ziet bewoner Waalstraat 12 graag in het plan opgenomen dat traditioneel heien niet wordt toegestaan.</p> <p>Schroefboren biedt daarvoor een goed alternatief. In de inspraaknota is alleen geconstateerd dat het ontwerp daar thans niet in voorziet. Dat was dan ook precies de aanleiding voor reclamant om te verzoeken dat wel te doen. Aan overwegingen als de mogelijkheid van een nulmeting heeft bewoner niets; de initiatiefnemer is niet verplicht zo'n nulmeting uit te voeren.</p>	<p><i>Kernpunt zienswijze: Schroefboren in plaats van traditioneel heien voorkomt schade aan de woning.</i></p> <p><i>Overweging college: Er zijn verschillende vormen van heien. In het bestemmingsplan wordt geen uitspraak gedaan over de te hanteren methode. Dit wordt door de constructeur bepaald, afhankelijk van bodemgesteldheid, bouwplan en bouwkundige staat van omliggende bebouwing. De aannemer is verplicht een nulmeting te verrichten om eventuele schade als gevolg van bouwwerkzaamheden te kunnen beoordelen.</i></p> <p><i>Standpunt college: De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>

F	<p>Gelet op bovenstaande negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant zal de waarde van haar woning dalen. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieven, waarvan geen of minder planschade te verwachten valt. Dit nadeel wordt niet ondervangen door het uitvoeren van een planschaderisicobeoordeling, zoals in de inspraakreactie vermeld. Gevraagd wordt dit plan niet vast te stellen en anders tegemoet te komen aan de zienswijzen en dit plan aan te passen. Zoals hiervoor al beschreven zal de zijvleugel op korte afstand van het perceel zeker aanmerkelijke overlast geven, niet alleen door inkijk vanaf de balkons en het wegnemen van licht, maar zeker ook in geluid en stank, mogelijk zelfs horeca. Bovendien maakt bewoner zich zorgen over de verkeersbewegingen die rond haar tuin plaats gaan vinden. De extra vleugel bebouwing moet naar niet mogelijk worden gemaakt. Ook omdat daarmee voor direct omwonenden het dorpse karakter te zeer wordt aangetast en deze direct omwonenden, die zelf in dorpse laagbouwwoningen wonen, door dit plan totaal geen woongenot meer beleven.</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> Een planschaderegeling biedt onvoldoende compensatie voor de afname van het woongenot. Plan moet niet als zodanig worden vastgesteld.</p> <p><u>Overweging college:</u> Zie de overwegingen in de punten hiervoor.</p> <p><u>Standpunt college:</u> Op basis van de eerdere overwegingen ten aanzien van de aangevoerde zienswijzen is het college van mening dat het plan in de huidige vorm en locatie kan worden vastgesteld.</p>
3	<p>Indieners 3, zienswijze bewoners Dorpsstraat 63 en Emmastraat 3 Poortugaal</p>	
A	<p>De toekomstige verkeerssituatie levert een verslechtering op. Er is geen rekening gehouden met de bevoorrading van de Plus. De vrachtwagens hebben niet de ruimte om achteruit het Waalslop in te steken. Momenteel maken ze gebruik van het terrein van de Polderschuur. Oplossing is om op locatie met een vrachtwagenchauffeur te bekijken hoeveel ruimte ze nodig hebben. Waarschijnlijk moeten enkele parkeerplaatsen t.o. de Poortugaale verdwijnen. Er wordt niets vermeld over bevoorrading van de winkels in het plangebied. Is hier rekening mee gehouden? Het plan heeft wel degelijk verkeer aantrekkende werking door de klanten, die de</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> Het plan leidt tot een verslechtering van de verkeerssituatie.</p> <p><u>Overweging college:</u> Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de verkeerskundige structuur niet gewijzigd. De bestaande wegen en het parkeerterrein aan de Emmastraat liggen buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling heeft op het punt bereikbaarheid en bevoorrading dan ook geen invloed op het onroerend goed van de reclamant.</p> <p>De voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. De toename van het verkeer kan goed verwerkt worden het beschikbare wegennet in de omgeving. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting dan ook niet</p>

	winkels gaan bezoeken in de plint van het nieuwe plan.	<p>leiden tot problemen op het gebied van doorstroming en verkeersveiligheid.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</p>
B	<p>Er worden op het binnenterrein van het plan 35 parkeerplaatsen aangelegd. Bij het aantal van 26 woningen is het kencijfer 1.35 mvt/etm en niet 1.6 mvt/etm. Er is geen rekening gehouden met het parkeren door personeel van de winkels.</p> <p>De parkeerplaatsen aan de Emmastraat en Waalstraat zijn bestaand. In de toekomst zijn er ook plannen voor kerkgebouw de Haven. Er wordt gesproken, dat er woningen worden gerealiseerd. Is hier rekening mee gehouden? Er zullen meer parkeerplaatsen nodig zijn voor de klanten en personeel van de winkels in de plint. Oplossing: parkeergarage onder het nieuwe plan.</p> <p>Winkelwagenstalling: Op de tekening zien wij, dat de winkelwagenstalling verplaatst wordt. Deze is bij de aanleg van het plein op verzoek van de Plus gerealiseerd, maar wordt door de klanten van de Plus minimaal gebruikt. (hoogstens 5 per dag). Een medewerker van de winkel aan de Kikkerstraat 4 heeft verteld, dat deze winkel deze stalling niet wil. Een mogelijkheid is alvorens de stalling te realiseren contact op te nemen met de winkel. Wij zouden op die plek liever een boom zien.</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> Bewoners vragen zich af of er voldoende parkeerplaatsen zijn om te voorzien in toekomstige parkeerbehoefte.</p> <p><u>Overweging college:</u> Zie overweging bij punt 1D</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De parkeerparagraaf wordt tekstueel aangepast en een recent uitgevoerd parkeerdrukonderzoek (Meetel BV 12-11-2018) wordt toegevoegd. In de planregels wordt een verwijzing opgenomen naar de parkeernormen.</p> <p><u>Kernpunt zienswijze:</u> nut winkelwagenstalling. De zienswijze met betrekking tot de winkelwagenstalling is niet relevant voor de wijziging van het bestemmingsplan. De winkelwagenstalling ligt buiten het plangebied en heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. Het inrichtingsplan ziet toe op planten van bomen.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</p>
C	<p>Vooruitlopend op de aanvraag van de bouwvergunning willen wij nu al meedelen, dat alle omwonenden bezwaar maken tegen heien. Wij willen, dat er geboord gaat worden. In het verleden hebben wij schade ondervonden door de bouw van de Plus. Bij de bouw van de Aldi is er geboord en dat heeft na genoeg geen overlast veroorzaakt. In het verhaal van fotosessie en nuloptie hebben wij geen vertrouwen. Bij de aanleg van de parkeerplaats aan de Emmastraat hadden alle omliggende panden schade en er is door de verzekering niets vergoed. Onder kerkgebouw de Haven, de woningen aan de Emmastraat /Kikkerstraat en de panden in het centrum van Poortugaal is</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> Schroefboren in plaats van traditioneel heien voorkomt schade aan de woning.</p> <p><u>Overweging college:</u> Er zijn verschillende vormen van heien. In het bestemmingsplan wordt geen uitspraak gedaan over de te hanteren methode. Dit wordt door de constructeur bepaald, afhankelijk van bodemgesteldheid, bouwplan en bouwkundige staat van omliggende bebouwing. De aannemer is verplicht een nulmeting te verrichten om eventuele schade als gevolg van bouwwerkzaamheden te kunnen beoordelen.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</p>

	niet geheel.	
4	Indiener 4, zienswijze Apleona namens Real Estate B.V ROX eigenaresse winkelruimte Kikkerstraat 4 Poortugaal	
A	Op dit moment is het vastgoed goed zichtbaar vanaf de Waalstraat/Emmastraat. Op het moment dat het thans braakliggende terrein wordt bebouwd volgens het plan dat voorziet in de vestiging van een gezondheidscentrum, winkels op de begane grond en daarboven 26 appartementen, zal deze goede zichtbaarheid komen te vervallen daar de zichtlijnen doorbroken worden. Als gevolg hiervan zal de vindbaarheid van dit onroerend goed minder worden.	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> De nieuwbouw leidt tot mindere zichtbaarheid van het vastgoed van reclamant.</p> <p><u>Overweging college:</u> In het verleden stond op de beoogde planlocatie diverse bebouwing, waaronder een basisschool en een bank. Deze bebouwing is gesloopt om nieuwe centrumontwikkelingen mogelijk te maken. In het bestemmingsplan Poortugaal-Dorp (vastgesteld 28 juni 1999) en Poortugaal Dorp (vastgesteld 15 juli 2013) waren deze ontwikkelingen al voorzien. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan vindt geen opvallende verandering plaats. Dat het terrein nu braak ligt doet daar niets aan af. De voorgenomen ontwikkelingen dragen bij aan de versterking van het centrum van Poortugaal. Een recht op zichtbaarheid bestaat ook niet.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</p>
B	Ook kan er in de huidige situatie goed geparkeerd worden door de bezoekers van de supermarkt. In het beoogde plan wordt voor de woningen voorzien in een parkeerplaats op het binnenterrein en er zullen een aantal parkeerplaatsen gecreëerd worden voor de bezoekers van HOED. De extra parkeerplaatsen welke volgens onderzoek nodig zouden zijn, zijn volgens het onderzoek reeds voorzien in de openbare ruimte. Dit onderzoek dateert echter uit 2011, zodat een goede recente onderbouwing ontbreekt. Wij zijn echter van mening dat er nu minder parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn voor de bezoekers van onze huurder en dat dit nadelig zal uitpakken voor onze huurder, zijnde supermarkt Aldi. Tevens is over de parkeergelegenheid e.e.a. overeengekomen tussen de gemeente Albrandswaard en Stichting Beleggingsfonds ROX middels de ontwikkelingsovereenkomst.	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> Parkeerbehoefte is onvoldoende onderbouwd en komst detailhandel heeft invloed op omzet huurder.</p> <p><u>Overweging college:</u> Zie overwegingen bij punt 3B</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</p>
C	Spreken zorgen uit over de bereikbaarheid, parkeergelegenheid en zichtbaarheid van ons onroerend goed ten tijde van de bouw.	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> Zorgen over bereikbaarheid en zichtbaarheid vastgoed ten tijde van de bouw.</p> <p><u>Overweging college:</u> Wij begrijpen de zorgen. Bij de</p>

		<p><i>bouw van de voorgenomen ontwikkelingen zal hier zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden en tijdig met belanghebbenden en omwonenden worden gecommuniceerd. We benadrukken wel dat dit een uitvoeringsaspect is gedurende de bouwperiode waar het bestemmingsplan geen rekening mee hoeft te houden.</i></p> <p><i>Standpunt college: De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>
D	<p>Wij verwachten, namens de eigenaresse van de winkelruimte gelegen aan het adres Kikkerstraat 4 te Poortugaal, een lagere omzet op deze locatie, waardoor het bestaansrecht van deze partij en toekomstige huurders in de verdere toekomst in gevaar komt. Dit heeft een nadelig gevolg voor de waarde van ons onroerend goed, zodat wij bezwaar maken tegen het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan</p>	<p><i>Kernpunt zienswijze: Extra winkelruimte gaat ten koste van de omzet huidige winkelruimte.</i></p> <p><i>Overweging college: Er is een marktanalyse opgesteld waaruit de behoefte blijkt. Ook is onderzoek gedaan naar functies en soorten winkels waar in Poortugaal behoefte aan is. Niet is aangetoond dat sprake is van relevante leegstand en dus is een verwachte daling van omzet onvoldoende om een beroep te doen op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zie overweging bij punt 5B</i></p> <p><i>Standpunt college: De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>
5	<p>Indiener 5, zienswijze Nysingh namens exploitant winkelruimte Kikkerstraat 4 Poortugaal</p>	
A	<p>Het bestemmingsplan brengt negatieve gevolgen met zich voor de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de Aldi, met name vanaf de Waalstraat en de Emmastraat</p> <p>Een belangrijke toegangsweg tot het Aldi-filiaal is de Waalstraat. Vanaf deze weg is er ook goed zicht op de Aldi. Door het nieuwe complex (waarvan de bouwhoogte zal variëren van 12,5 tot 15,5 meter) wordt dit zicht op de Aldi volledig weggenomen vanaf de Waalstraat. Aldi wordt hiermee ook ingekapseld tussen de bebouwing aan de Emmastraat, de woningen aan De Snip en het nieuwe complex. Dit is een voor Aldi onwenselijke situatie die ook nadelen voor haar teweegbrengt. Zij meent daarom dat dit belang onvoldoende naar voren is gekomen bij de belangenafweging van de raad om het ontwerpplan vast te stellen. De belemmering van het zicht op de Aldi is ook relevant in het kader van een verzoek om planschade wegens inkomensderving. Aldi wijst in dat verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (Afdeling) van 6 februari 2013. Bij dit verzoek kan tevens worden betrokken dat door de te realiseren nieuwbouw mogelijke looproutes veranderen, met mogelijk als gevolg dat de Aldi hierdoor (ook) minder</p>	<p><i>Kernpunt zienswijze: De nieuwbouw heeft gevolgen van de zichtbaarheid van de Aldi en heeft (negatieve) gevolgen voor de omzet.</i></p> <p><i>Overweging college: De verwachting is dat door deze ontwikkeling de centrumfunctie een positieve impuls krijg waarvan ook aangrenzende winkels profiteren. Gelet op het kleinschalig karakter van het centrum van Poortugaal mag worden verondersteld dat bezoekers van het centrum op de hoogte zijn van de aanwezige winkels aangezien men doelgericht het centrum bezoekt (boodschappen e.d.). Looproutes worden niet gewijzigd en worden juist aantrekkelijker vanwege de beoogde ontwikkeling en de investering in de openbare ruimte.</i></p> <p><i>Ten aanzien van de actuele bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan vindt geen opvallende verandering plaats. Dat het terrein nu braak ligt doet daar niets aan af. De voorgenomen ontwikkelingen dragen bij aan de versterking van het centrum van Poortugaal. Een recht op zichtbaarheid bestaat ook niet.</i></p> <p><i>Standpunt college: De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>

	<p>passanten heeft. Dit volgt uit de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 5 december 2014</p>	
	<p>Gevreesd word dat de bevoorrading van haar winkelfiliaal door het ontwerp-bestemmingplan wordt bemoeilijkt. In de Nota van Inspraak is over dit punt het volgende aangegeven: "Met de bevoorrading van de supermarkt is rekening gehouden in het inrichtingsplan. De nieuwe ontwikkeling is niet van invloed op de bevoorrading van de bestaande supermarkten. "Aldi merkt op dat de plantoelichting niet duidelijk maakt waarom de nieuwe ontwikkeling niet van (negatieve) invloed is op de bevoorrading van de Aldi. Er wordt verwezen naar het conceptinrichtingsplan, maar deze is niet toegevoegd aan de plantoelichting of anderszins inzichtelijk. In zoverre is deze stelling van de gemeenteraad dus niet controleerbaar.</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> Het is niet controleerbaar of inrichtingsplan van invloed is op de bevoorrading van het winkelfiliaal.</p> <p><u>Overweging college:</u> Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de wegenstructuur niet gewijzigd. De bestaande wegen en het parkeerterrein aan de Emmastraat liggen buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling heeft op het punt bereikbaarheid en bevoorrading dan ook geen invloed op het onroerend goed van de reclamant. Het concept-inrichtingsplan openbare ruimte is voor de volledigheid toegevoegd (zie bijlage)</p> <p>NB de uitspraak waar Aldi zich op beroept is niet van toepassing omdat op grond van het vigerende bestemmingsplan al hoogbouw gerealiseerd mag worden.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</p>
B	<p>Niet ter discussie staat dat het onderhavige bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro strekt, samengevat weergegeven, tot bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van onnodig ruimtebeslag, en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Op grond van deze bepaling moet de actuele behoefte aan de 26 woningen en de detailhandelsvoorzieningen á 1.000 m² BVO inzichtelijk worden gemaakt. Daarbij dient in de toelichting op het bestemmingsplan, afhankelijk van de aard van de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, aan de hand van in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling te worden beschreven. In deze beschrijving dient tot uitdrukking te komen dat deze behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn.</p> <p>Uit de plantoelichting volgt dat BRO in 2015 en 2017 onderzoek heeft gedaan naar de</p>	<p><u>Ladder duurzame verstedelijking</u></p> <p><u>Kernpunt zienswijze:</u> B-I: Indiener stelt dat niet inzichtelijk gemaakt is wat het reeds bestaande aanbod is aan detailhandelsvoorzieningen in Poortugaal, uitgedrukt in BVO m².</p> <p><u>Overweging college:</u></p> <p>In de rapportage van BRO is een marktanalyse opgesteld van het relevante winkelaanbod (dagelijks en niet-dagelijks), horeca en dienstverlening. Dit is inzichtelijk gemaakt aan de hand van het wvo (winkel verkoop vloeroppervlak). Het wvo is een gangbare maat voor dergelijk ruimtelijk-functioneel onderzoek, omdat ook de omzetkengetallen (zoals de vloerproductiviteit) worden berekend in wvo.</p> <p>Uit de handreiking bij de ladder van het Rijk (zie volgend kader) blijkt dat de ladder slechts tot doel heeft na te gaan of er behoefte is aan een bepaalde ontwikkeling en of de eventuele (leegstand)effecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat. Het gebrek aan marktruimte en/of het ontstaan van leegstand is 'an sich' voor de toets aan de ladder niet relevant, tenzij dit leidt tot onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de rapportage is onderbouwd dat er behoefte is aan voldoende en moderne boodschappenvoorzieningen (zie verderop). Voorts van belang is dat in de rapportage is aangetoond dat</p>

<p>ontwikkelingsmogelijkheden voor voorzieningen (detailhandel, horeca en zorgvoorzieningen) in het centrum van Poortugaal. Het laatste onderzoek 'Ontwikkelingsmogelijkheden Poortugaal centrum' dateert van 2018 en is als bijlage gevoegd bij de plantoelichting. Uit dat onderzoek volgt dat het gezondheidscentrum ca. 770 m² BVO zal bedragen. Het commercieel programma heeft een omvang heeft van ca. 1.000 m² Bvo, hetgeen neerkomt op ca. 800 m² wvo. Daarnaast is hierbinnen een maximummetrage van 250 m² BVO aan horeca mogelijk. Naar verwachting zal er een mix aan voorzieningen (detailhandel, horeca en dienstverlening) ontstaan aldus de bijlage, passend voor de kern Poortugaal.</p> <p>Gemeend word dat het rapport van BRO onvoldoende inzichtelijk maakt dat is voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In het rapport van BRO wordt ten eerste niet inzichtelijk gemaakt wat het reeds bestaande aanbod is aan detailhandelsvoorzieningen in Poortugaal, uitgedrukt in BVO m². Er wordt in paragraaf 2.3 enkel aan de hand van de verwachte omzeteffecten betoogd dat deze omzeteffecten geen gevolgen zullen hebben voor het bestaand aanbod aan detailhandel. Dit betreft echter een andere vraag dan die relevant is voor artikel 3.1.6 lid 2 Bro, namelijk of er behoefte is aan een dergelijke voorziening en of daarvoor marktruimte is. Daarmee voldoet de onderbouwing niet aan de eerder gestelde eis dat de behoefte moet zijn afgewogen tegen het bestaande aanbod.</p> <p>Bij de beoordeling van de ontwikkeling in het kader van de leegstand wordt verder in paragraaf 2.2 verwezen naar een benchmark met vergelijkbare centra. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet tot leegstand zal leiden. De Afdeling heeft daarover echter geoordeeld dat uit enkel een benchmarkvergelijking met soortgelijke winkelgebieden niet de conclusie kan worden getrokken dat een actuele regionale behoefte bestaat aan de in een bestemmingsplan voorziene detailhandelsontwikkeling. Uit een dergelijke vergelijking kunnen naar zijn aard</p>	<p><i>het planinitiatief niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand. Hierin is ook het eventuele effect op de gevestigde ondernemers meegenomen.</i></p> <p><i><u>Kernpunt zienswijze B-II:</u> Indiener stelt dat in paragraaf 2.3 van de rapportage, enkel aan de hand van de verwachte omzeteffecten betoogd wordt dat deze omzeteffecten geen gevolgen zullen hebben voor het bestaand aanbod aan detailhandel. Dit betreft echter een andere vraag dan die relevant is voor artikel 3.1.6 lid 2 Bro, namelijk of er behoefte is aan een dergelijke voorziening en of daarvoor marktruimte is. Daarmee voldoet de onderbouwing niet aan de eerder gestelde eis dat de behoefte moet zijn afgewogen tegen het bestaande aanbod.</i></p> <p><i><u>Overweging college:</u> Uit de handreiking bij de ladder van het Rijk (zie volgend kader) blijkt dat de ladder slechts tot doel heeft na te gaan of er behoefte is aan een bepaalde ontwikkeling en of de eventuele (leegstand)effecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat. Het gebrek aan marktruimte en/of het ontstaan van leegstand is 'an sich' voor de toets aan de ladder niet relevant, tenzij dit leidt tot onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de rapportage is onderbouwd dat er behoefte is aan voldoende en moderne boodschappenvoorzieningen (zie verderop). Voorts van belang is dat in de rapportage is aangetoond dat het planinitiatief niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand. Hierin is ook het eventuele effect op de gevestigde ondernemers meegenomen. Er worden geen onaanvaardbare effecten als gevolg van het plan verwacht. Wel wordt de detailhandelsstructuur versterkt en de consumentenverzorging verbeterd.</i></p> <p>De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).</p> <p>Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." Bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod betrokken te worden. Voor</p>
---	---

<p>geen conclusies met betrekking tot de actuele regionale behoefte worden getrokken Uit het rapport van BRO blijkt bovendien dat er géén behoefte is aan detailhandel voor dagelijkse artikelen (zoals een supermarkt). De bestemming 'Centrum' staat ter plaatse evenwel ook een supermarkt toe. De behoefte hieraan is dus niet voldoende onderbouwd. Gelet hierop is onvoldoende onderbouwd dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.</p>	<p>detailhandel betekent dit dat er moet worden gemotiveerd, dat rekening is gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het enkele gegeven dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig marktruimte aanwezig is voor detailhandel vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn. Wanneer er beleid is over winkels, waaruit blijkt op welke locaties toevoeging nog nodig is om kwalitatieve redenen en waar niet, kan dit helpen bij het taxeren van de aanvaardbaarheid van effecten.</p> <p><i>Kernpunt zienswijze B-III: Indiener stelt dat bij de beoordeling van de ontwikkeling, in het kader van de leegstand, wordt verwezen naar een benchmark met vergelijkbare centra. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet tot leegstand zal leiden.</i></p> <p><i>Overweging college: De rapportage gaat op een aantal momenten en om een aantal redenen in op de leegstand. De benchmarkanalyse is daar één onderdeel van en dient enkel ter verduidelijking dat de leegstand in Poortugaal in de huidige situatie beperkt is en dat de aangetoonde behoefte niet in bestaand leegstaand winkelvastgoed kan worden ingepast. De aanvaardbaarheid van de effecten komt in hoofdstuk 3 aan bod, waarin wordt geconcludeerd dat het planinitiatief niet tot onaanvaardbare leegstand zal leiden. Het is immers niet de verwachting dat er gevestigd aanbod (detailhandel, horeca, en (zorg)voorzieningen) zal verdwijnen als gevolg van de realisatie van het initiatief. Van belang hierbij is dat vanuit de ladder, niet zozeer het effect op individuele ondernemers moet worden getoetst, maar het effect van onaanvaardbare leegstand. De voorzieningen in Poortugaal liggen nu veelal verspreid in de historische straten. Mocht er onverhoopt een winkel verdwijnen, dan is dit vanuit de voorzieningenstructuur bezien aanvaardbaar. Immers, de eventuele leegstand verstoort de structuur niet. Hierbij is ook van belang dat bestaande ondernemers de mogelijkheid wordt geboden om te verplaatsen naar de planlocatie. De gemeente Albrandswaard is bovendien voornemens om leegkomende panden als gevolg hiervan, te</i></p>
--	--

transformeren tot woning. Structurele leegstand en onaanvaardbare effecten worden niet verwacht.

Kernpunt zienswijze B-IV: Indiener stelt dat enkel een benchmarkvergelijking met soortgelijke winkelgebieden niet de conclusie kan worden getrokken dat een actuele regionale behoefte bestaat aan de in een bestemmingsplan voorziene detailhandelsontwikkeling. Uit een dergelijke vergelijking kunnen geen conclusies met betrekking tot de actuele regionale behoefte worden getrokken. Uit het rapport blijkt bovendien dat er géén behoefte is aan detailhandel voor dagelijkse artikelen (zoals een supermarkt).

Overweging college: Het is in de zienswijze van indiener onduidelijk of het specifiek gaat om de benchmark m.b.t. de leegstand, of de benchmark m.b.t. het voorzieningenaanbod in referentiekernen en daarmee behoefte aan het beoogde programma. Voor het laatstgenoemde is van belang dat de benchmarkvergelijking met andere winkelgebieden in de rapportage slechts één van de aangedragen aspecten is voor de behoeftetoets. Uit de verschillende onderdelen van de analyse blijkt dat het winkelaanbod niet op peil is met hetgeen verwacht mag worden in kernen van soortgelijke omvang. Ook in het provinciaal beleid wordt aangegeven dat in kleinere kernverzorgende centra gericht op de boodschappen, een beperkte uitbreiding soms nodig is, indien er een gebrek is aan voorzieningen. In Poortugaal is hiervan sprake, zo blijkt uit de rapportage. Uit de beschreven consumententrends blijkt daarnaast dat het planinitiatief voorziet in de actuele consumentenbehoeften. De hedendaagse consument hecht waarde aan gemak en comfort en kiest voor het doen van boodschappen voor de compacte supermarktcentra met voldoende aanvullende voorzieningen (detailhandel en horeca) en goede parkeergelegenheid. Op dit moment is de boodschappenvoorziening echter niet optimaal in Poortugaal, waardoor koopkracht afvloeit naar elders. In het planinitiatief wordt voorzien in de optimalisatie van de boodschappenvoorziening.

Kernpunt zienswijze B-V: Uit het rapport van BRO blijkt bovendien dat er géén behoefte is aan detailhandel voor dagelijkse artikelen (zoals een supermarkt). De bestemming 'Centrum' staat ter plaatse evenwel ook een supermarkt toe. De behoefte hieraan is dus niet voldoende onderbouwd.

		<p><i>In de rapportage staat enkel dat er geen behoefte is aan en marktruimte is voor een derde supermarkt. Er is wel behoefte aan andersoortig winkelaanbod in de sector dagelijkse artikelen, zoals een drogist en enkele ontbrekende verszaken. Weliswaar staat de bestemming 'centrum' ook een supermarkt toe, maar in het ontwerpbestemmingsplan staat ook dat per vestiging de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedragen dan 300 m² bvo" (3.3.d). Hierdoor is vestiging van een reguliere moderne derde supermarkt niet mogelijk. Deze hebben immers een omvang vanaf ca. 1.300 m² bvo. Ook een minisupermarkt is niet reëel, deze zal dan moeten concurreren met twee reguliere supermarkten in de directe omgeving. Mocht zich toch een minisuper vestigen zal dit gelet op aard en omvang niet tot onaanvaardbare leegstand leiden.</i></p> <p><i>Overweging.</i></p> <p><i>Gemeente is van mening onderbouwt wordt voldaan aan artikel 3.1.6 lid2 BRO. Aldi toont niet aan dat de ontwikkeling relevante leegstand met zich meebrengt. Een mogelijke verwachte daling van inkomsten of verminderde vraag naar producten is onvoldoende.</i></p> <p><u>Standpunt college:</u></p> <p><i>De zienswijzen met betrekking tot de punten BI t/m BV leiden niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>
		<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> <i>Er is niet voldoende aangetoond dat er behoefte is aan het toevoegen van de voorzieningen die nu in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.</i></p> <p><u>Overweging gemeente:</u> <i>Zie overwegingen bij punt 4B.</i></p> <p><u>Standpunt gemeente:</u> <i>De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>
C	<p>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. In dat verband geldt dat de gemeenteraad bij de beoordeling of een ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar is, moet nagaan of deze ontwikkeling vanwege onder meer de parkeerbehoefte passend is. Bij het inzichtelijk maken van de parkeerbehoefte dient de gemeenteraad uit te gaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden die het plan biedt. Vervolgens moet worden aangetoond dat er ter plaatse voldoende mogelijkheden zijn om in die parkeerbehoefte te voorzien. Als</p>	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> <i>Er is niet voldoende aantoonbaar gemaakt dat kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen als gevolg van het plan.</i></p> <p><u>Overweging college:</u> <i>Zie overweging met verwijzing naar bijlage parkeerdrukonderzoek bij punt 3.</i></p> <p><u>Standpunt college:</u> <i>De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De parkeerparagraaf wordt tekstueel aangepast en een recent uitgevoerd parkeerdrukonderzoek (Meetel BV 17-12-2018) wordt toegevoegd. In de planregels wordt een verwijzing opgenomen naar de parkeernormen.</i></p>

<p>blijkt dat bij een maximale invulling van de planologische mogelijkheden er een parkeerbehoefte ontstaat die de parkeermogelijkheden te boven gaat, dan volgt daaruit het plan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voor het onderbouwen van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar de Nota van Uitgangspunten Centrumontwikkeling Poortugaal die in 2011 is vastgesteld. Daarin is voor het betreffende gebied een parkeerbalans opgesteld, waaruit blijkt dat er 171 parkeerplaatsen zijn tegen een behoefte van 141, met dus een overschot van 30 parkeerplaatsen. De huidige extra parkeerbehoefte is vastgesteld op 105 parkeerplaatsen en gecorrigeerd naar 77 parkeerplaatsen vanwege dubbelgebruik. 35 van deze 77 parkeerplaatsen worden voorzien op het binnenterrein, 12 in het openbaar gebied. Voor de overige 30 wordt gebruikgemaakt van het bovengenoemde overschot. Voor de huidige parkeerbalans wordt een beroep gedaan op de eerdergenoemde Nota uit 2011. Artikel 3.1 . Ia van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt in dat kader: "Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar". Omdat de gegevens ouder zijn dan 2 jaar — in dit geval zelfs 7 jaar — had onderzocht moeten worden of dit onderzoek en de daaruit volgende parkeerbalans actueel genoeg en deugdelijk zijn om als uitgangspunt voor de onderhavige parkeerbehoefte te kunnen dienen. Daarnaast is onduidelijk hoe het aantal van 105 parkeerplaatsen is bepaald (met een correctie naar 77). Er wordt niet vermeld op grond van welk beleid of berekeningsmethode dit aantal is bepaald. Deze berekening is ook niet inzichtelijk gemaakt of bijvoorbeeld opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting. In zoverre is onvoldoende inzichtelijk hoe de parkeerbehoefte tot stand is gekomen. Daarnaast maakt de toelichting niet duidelijk hoe en op welke wijze er wordt voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Het (concept)-inrichtingsplan, waar naar wordt</p>	
---	--

<p>verwezen, is niet toegevoegd aan de plantoelichting of anderszins inzichtelijk. Ook om die reden is niet voldoende duidelijk gemaakt of in de parkeerbehoefte ter plaatse kan worden voorzien. Aldus is niet voldoende gemotiveerd dat het plan kan voorzien in voldoende parkeerplaatsen zodat het daarom niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.</p> <p>Verder ontbreekt in de planregels de waarborg dat het aantal benodigde parkeerplaatsen daadwerkelijk zal worden aangelegd en in stand zal worden gehouden en wijst op het volgende. Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK in werking getreden. Deze wijziging heeft betrekking op de weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning voor bouwen ten aanzien van de voorschriften uit de bouwverordening. Bij deze wetswijziging is artikel 8 lid 5 Woningwet (ww) vervallen. Die bepaling voorzag in de mogelijkheid om in de gemeentelijke bouwverordening voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals parkeernormen, op te nemen. Sindsdien gelden er voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen geen parkeernormen meer op grond van de gemeentelijke bouwverordening. Dat brengt met zich dat nieuw vast te stellen bestemmingsplannen vanaf die datum (29 november 2014) de parkeernormen dienen te bevatten, waaraan kan worden getoetst of een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Indien deze normen in of bij de planregels ontbreken, voldoet het bestemmingsplan niet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In dat geval kan volgens de Afdeling blijkens bijvoorbeeld haar uitspraak van 19 augustus 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een gebouw niet worden getoetst aan de parkeernormen.</p> <p>Vanwege het vervallen van artikel 8 lid 5 Wv is de gemeentelijke bouwverordening niet meer van kracht. Dat betekent dat het onderhavige bestemmingsplan vanwege het ontbreken van de parkeernormen, waaraan kan worden getoetst of een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden, niet in</p>	
--	--

	overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Op grond van het bovenstaande verzoekt Aldi de gemeenteraad om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.	
6	Indiener 6, zienswijze van kerkgebouw en De Haven aan de Emmastraat Poortugaal	
A	Maken zich zorgen over de toenemende parkeerdruk in het centrum van Poortugaal, omdat er zowel woningen als voorzieningen toegevoegd gaan worden. Willen aangegeven zien welke parkeerplaatsen voor kerkgebouw de Haven en Jeugd gebouw de Haven, conform de geldende norm, beschikbaar zijn.	<p><u>Kernpunt zienswijze:</u> Wat is het effect van het plan voor de bestaande parkeerbehoefte.</p> <p><u>Overweging college:</u> Zie overwegingen en de bijlage met de parkeerdrukmeting waarnaar wordt verwezen bij zienswijze 3B.</p> <p>N.B.: het gebruik van de kerk is in de telling van de parkeerdrukmeting meegenomen.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</p>
7	Samenvatting zienswijze Evides Waterbedrijf	
A	Binnen het plangebied is een leiding aanwezig, weliswaar geen planologisch relevante leiding maar wel een distributieleiding, waar bebouwing is voorzien. Evides is niet tegen het plan maar wil graag in gesprek over een gepaste oplossing	<p><u>Kernpunt reactie:</u> Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een distributieleiding in het plangebied.</p> <p><u>Overweging college:</u> Zoals in de zienswijze aangegeven is deze leiding niet planologisch relevant. De gemeente gaat met de gebiedsbeheerder van Evides in gesprek om tot een passende oplossing te komen om de distributieleiding en dus het distribueren van drinkwater veilig te stellen. Een passende uitwerking is reëel.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</p>

CONCLUSIE

Deze ingediende reacties geven op een aantal onderdelen aanleiding tot tekstuele en (ambtshalve) aanpassingen van het ontwerp ten opzichte van het vast te stellen bestemmingsplan.

Verwijzing voor parkeren en toevoegen planregel*1 parkeren

In de toelichting en planregels wordt vastgelegd dat aan de parkeernorm voldaan moet worden, met een verwijzing naar een parkeernorm vanuit het gemeentelijk beleid. Dat is voor Albrandswaard het 'Handboek Verkeersmaatregelen Albrandswaard' behorende bij het Gemeentelijk Verkeer en vervoer Plan (GVVP). In dit plan zijn de parkeernormen gebaseerd op de richtlijnen van de CROW (publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, september 2008), waarbij met betrekking tot de stedelijkheid en minimale/maximale norm deze afgestemd is op de situatie in Albrandswaard.

Flexibiliteit

Het bestemmingsplan wordt gemaximeerd rekening houdend met een bouwplan voor 26 woningen, gezondheidscentrum (770m2 bvo) detail (850m2 bvo) en horeca (250m2 bvo), waarvan de parkeernorm is vastgesteld. Artikel 3.3.a wordt aangepast.

Bijlagen en onderbouwing

Een recent uitgevoerd parkeerdrukonderzoek (Meetel BV 17-12-2018) wordt toegevoegd en de onderbouwing van de parkeercapaciteit wordt op een meer heldere wijze toegelicht.

Extra voorziening

Een voorwaardelijke verplichting van een fysieke maatregel (bijvoorbeeld een slagboom of iets dergelijks) zal worden opgenomen in het bestemmingsplan die ervoor zorgt dat het parkeerterrein aan de achterzijde alleen voor de eigenaren en bewoners toegankelijk zal zijn.

Het wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt een zinvolle erfafscheiding te realiseren voor de woning Waalstraat 12 die in materiaal en uitvoering een licht- en geluidwerende voorziening is.

Beperkte horeca

De horeca wordt beperkt tot categorie 3, 4 (dag horeca, sluitingstijd niet later dan 21.00 uur) en 2 (restaurant) met een maximale sluitingstijd van 23.00 uur. De mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor een horeca vestiging categorie 5 (artikel 3.4.1) eruit te halen.

Ambtelijk

Toelichting pag. 9, artikel 3.3. algemene aanduiding regels: de tekst over waardevolle bomen en grondwaterbeschermingsgebied kan eruit, omdat in het plangebied hier geen sprake van is.

*1 Regels.

Volgend artikel wordt in planregels toegevoegd. De precieze nummering voor X volgt nog.

Artikel X Parkeren

X.1 algemeen

1. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden alsmede voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.

2. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen voor auto's en fiets in het Handboek Verkeersmaatregelen, behorende bij het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan Albrandswaard, bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

Artikel X.2 Afwijkingsbevoegdheid

1. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden en de parkeernormen zoals opgenomen in het Handboek Verkeersmaatregelen, mits wordt voldaan aan de in het Handboek Verkeersmaatregelen opgenomen regels en voorwaarden.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel X:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

3. Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel X.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte en de woon- en leefsituatie zoals bedoeld in lid 2.

4. Afwijken van de regels is mogelijk wanneer andere belangen zwaarder wegen dan het verkeerskundige belang. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien maatschappelijke, sociale en/of economische belangen zwaarder wegen dan het verkeerskundige belang.

5. Als de parkeerdruk tijdelijk of voor langere tijd boven de verkeerskundig wenselijke en aanvaardbare grens van 90% oploopt, worden deze gevolgen afgewogen tegen de voordelen die het bouwplan op zal leveren.

