Gemeente Albrandswaard

BEELDVORMEND RAADSVOORSTEL

Onderwerp Afwegingskader voor omzetten centrum functie op de begane grond naar een woonfunctie in centrum Poortugaal Dorp	**College van burgemeester en wethouders**	**Zaaknummer** 397392
		Openbaar
Portefeuillehouder: R. Schneider		
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

ONDERWERP
Bestemming en gebruik van bestaande centrum panden in het dorp Poortugaal

KENNISNEMEN VAN
Concept-Afwegingskader voor wijzigen van de centrumfunctie op de begane grond naar een woonfunctie voor bestaande panden in het dorpscentrum Poortugaal

---

INLEIDING
Het uitgangspunt en beleid van het bestemmingsplan Poortugaal Dorp is het behoud van centrumfuncties op de begane grond.
Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld en met dit uitgangspunt is beoogt een levendig centrum te behouden.
Aanleiding om dit uitgangspunt nader te onderzoeken is tweeledig.
Enerzijds zijn er een aantal verzoeken ingekomen om hiervan af te kunnen wijken. Dus verzoeken om te mogen wonen op de begane grond in panden, waar het bestemmingsplan aangeeft dat dit op de begane grond niet gewenst is. Ook betreft het verzoeken om wooneenheden toe te voegen en panden te mogen aanpassen en verbouwen.
Anderzijds is door de uitvoering van ruimtelijke plannen in de loop van de jaren een nieuwe ruimtelijke structuur gerealiseerd.

In het bestemmingsplan Poortugaal Dorp is een afwijkingsmogelijkheid (artikel 6.4.3.) waarbij voor wonen op de begane grond bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van dat bepaalde en dus wonen op de begane grond toe te staan. Dit is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en wethouders.
Het college is van mening dat er een afwegingskader ontbreekt om kwalitatief goed gebruik te kunnen maken van de afwijking om een verzoek voor wonen op de begane grond te kunnen beoordelen. Ook ontbreekt een kader hoe omgegaan kan worden met verzoeken die wooneenheden willen toevoegen. In het proces van omzetten van het gebruik wil je geen ongewenste effecten. In het grotere geheel is het van belang om de bestaande kwaliteiten en een goed woon en leefklimaat voor het dorp te borgen. Het college heeft ook behoefte aan beleidsregel voor een gelijke behandeling

Er is een belang van een eindresultaat van een levendig centrum waar wonen en centrumfuncties hand in hand gaan, en ruimtelijke kwaliteiten worden geborgd.

De huidige planologie van Poortugaal Dorp biedt dus kansen, maar voor het college geen helder kader.

Om die reden dit concept-afwegingskader opgesteld dat kan dienen als een beleidsregel over hoe en op welke wijze en voor welke panden de functiewijziging naar wonen kan gelden.

Dit afwegingskader streeft een gelijke beoordeling en aanpak van verzoeken na, waarbij de ruimtelijke kwaliteiten en een visie op een eindbeeld wordt geborgd.

KERNBOODSCHAP
Kennisnemen van het concept afwegingskader om verzoeken voor wonen op de begane grond in Poortugaal centrum behandeling te kunnen nemen.

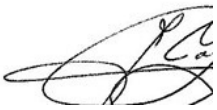
TOELICHTING
Dit concept afwegingskader streeft een gelijke beoordeling en aanpak van transformatieverzoeken na, waarbij de ruimtelijke kwaliteiten en een visie op een eindbeeld wordt geborgd.
Het kader biedt ook goede aanwijzingen waar initiatiefnemers rekening mee kunnen houden bij het indienen van hun verzoek.

CONSEQUENTIES
Op dit moment houden we de verzoeken om transformatie nog aan. Het college is van mening dat er eerst een gedragen kader moet worden vastgesteld voordat de verzoeken in behandeling kunnen worden genomen.
Verder is het college ook van mening dat zonder vastgesteld kader er een risico op ad-hoc beslissingen is, waar dan de ruimtelijke kwaliteit ook niet bij gebaat is.

VERVOLG
Alvorens het college dit kader definitief wil vaststellen wordt dit kader gedeeld met de raad.
Zodra het college is het kader heeft vastgesteld kunnen de verzoeken in behandeling worden genomen.

BIJLAGEN:
Concept-afwegingskader.

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



Hans Cats drs. Jolanda de Witte

Afwegingskader centrum van Poortugaal

Wonen in het dorpshart

29 september 2021

Gemeente Albrandswaard

Inhoudsopgave

Inleiding_____3

Ligging_____4

Bestemmingplan_____5

Karakteristiek Poortugaal_____6

Deelgebieden_____7
Deelgebied 1_____8
Deelgebied 2_____10

Overzichtskaart_____12

Inleiding

In het bestemmingplan Poortugaal Dorp is bepaald voor panden met een centrum functie dat op de begane grond niet mag worden gewoond. In het bestemmingsplan Poortugaal Dorp staat echter ook dat het college hiervan kan afwijken en wonen op de begane grond wel kan toestaan. Het bestemmingsplan schrijft echter niet voor op welke plek en onder welke voorwaarden. Dit afwegingskader geeft met argumenten aan waar het college deze functie wél en waar niet kan toestaan.Daarmee wordt de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheid transparant gemaakt en helpt het initiatiefnemers bij het nemen van beslissingen omtrent hun eigendommen.

In dit afwegingskader maken we geen concrete plannen per locatie. De hoofdvraag is of locaties kunnen omvormen van niet-wonen naar wonen en onder welke voorwaarden. Het is aan de vastgoedeigenaren om hier een gedegen plan voor uit te werken op het moment dat deze mogelijkheid geboden wordt. Dit moet aan de hand van een goede integrale afweging gedaan worden om schijnbare willekeur te voorkomen.

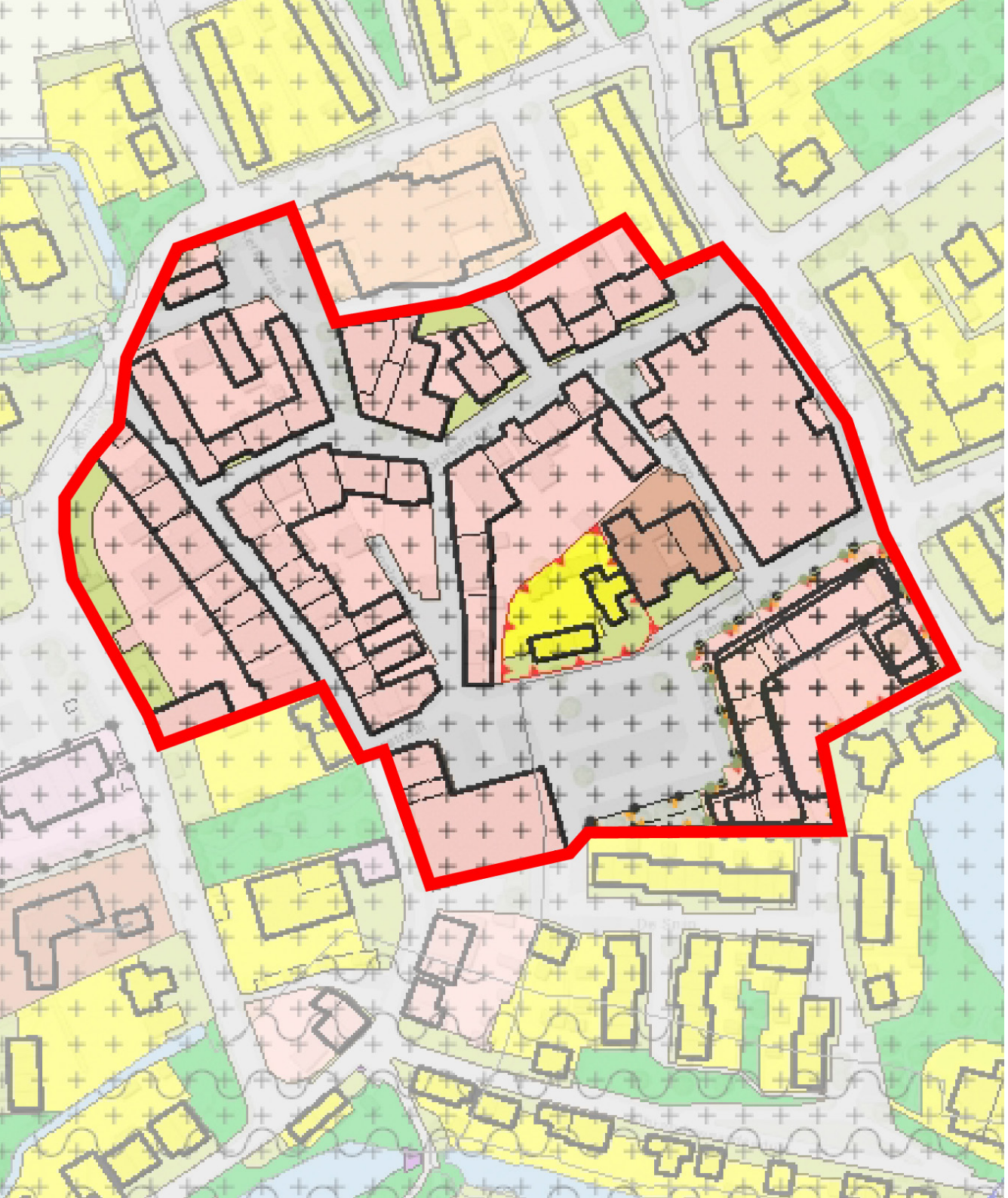
Het kan zijn dat locaties die op basis van dit afwegingskader tot wonen op de begane grond worden aangeduid, uiteindelijk toch niet tot ontwikkeling kunnen komen. Bijvoorbeeld omdat binnen de kaders geen haalbare businesscase totstand kan komen of omdat er geen parkeer- of buitenruimte kan worden gerealiseerd. Aan dit afwegingskader kunnen dus geen rechten ontleend worden.

Ligging

Het ontstaan van het huidige Poortugaal valt te dateren rond 1180. In die periode wordt begonnen met de (her) bedijking van de gronden waarop later Poortugaal zou ontstaan. Omstreeks 1270 wordt de parochie Poortugaal genoemd, waarvan ook Hoogvliet deel uitmaakte. In het midden van de 17e eeuw zou Hoogvliet een zelfstandige parochie worden. Poortugaal is tot eind 1984 een zelfstandige gemeente gebleven. In dat jaar fuseerde Poortugaal met Rhoon tot de gemeente Albrandswaard.

De historie van het oude dorp Poortugaal is tot op heden goed terug te zien. Rondom het oude centrum is in de jaren later fors uitgebreid met fraaie dorpse woongebieden. Poortugaal wordt ontsloten door meerdere wegen, maar heeft als hoofd verkeersader de Groene Kruisweg. Daarnaast gelegen is ook de metrolijn D met metrostation Poortugaal erg belangrijk, dat in verbinding staat met Rotterdam Centrum.

Belangrijke routes naar het centrum van Poortugaal



Bestemmingsplan

Binnen het aangegeven kader wordt in het bestemmingsplan van Poortugaal Dorp de bestemming *Centrum* gebruikt (in roze). Met uitzondering van de kerk aan de Emmastraat, die een maatschappelijke bestemming heeft (bruin). Ten westen van de kerk liggen aan de Emmstraat enkele woningen, die als zodanig bestemd zijn (geel).

Het bestemmingsplan staat met de bestemming Centrum wel toe dat er op de verdieping gewoond mag worden, maar niet op de begane grond. In het verleden werd er veelal door de winkeleigenaar boven de winkel gewoond. Dit is tegenwoordig niet meer altijd het geval. Het centrum van Poortugaal bestaat uit een verscheidenheid aan panden en kavels, verschillend van grootte, karakter en opbouw.

Karakteristiek Dorp

Wie door het centrum van Poortugaal wandelt, kan de karakteristieken uit het verleden nog zien. De verschillende panden in het centrum hebben een historische uitstraling waarin nog veel aspecten bewaard zijn gebleven. Dit is tot op heden de kracht van het centrum. Het is uniek en waardevol. De verschillende straten en steegjes met een breed scala aan oude panden die allemaal verschillen in grootte, karakter en opbouw hebben. Binnen deze centrum bestemming vallen ook enkele gemeentelijke monumenten, waaronder de *Oudheidskamer*, Het *Wapen van Poortugaal* en de *Havenkerk* van de protestantse gemeente Poortugaal.

Er hebben zich al enkele bestemmingswijzigingen voorgedaan in het verleden. Je kunt zien dat er sommige plekken wél op de begane grond gewoond wordt. Deze panden zijn dan ook geschikt gemaakt om er te kunnen wonen. Denk daarbij aan de grootte van de privé buitenruime die als tuin van een woning kan functioneren of zelfs parkeerruimte kan bieden. Het historische aanzicht van dit centrum is dus erg belangrijk en is de kracht van dit gebied. De kleine, pandsgewijze opbouw, de diversiteit in architectuur en de smalle straatjes zijn karakteristiek. Die willen we behouden. Pas wanneer wonen op de begane grond niet zal leiden tot aantasting van deze karakteristiek, kunnen we daar medewerking aan verlenen. Conversie naar wonen zal dus met de nodige zorgvuldigheid moeten gebeuren.

Deelgebieden

De centrumbestemming wordt in het historische deel van het dorp steeds minder actief gebruikt. Met de komst van de nieuwbouw aan de oostzijde heeft ervoor gezorgd dat het zwaartepunt van het centrum is verplaatst. De bouw van *Emmataete* zorgt ervoor dat dit deel van het centrum extra zal worden versterkt. Ruimtelijk gezien ontstaat hier het nieuwe centrum van Poortugaal. Ook zijn hier alle parkeervoorzieningen al gevestigd; de parkeerplaats voor de Aldi en de parkeergarage van de Plus. Er is nog een aantal winkels te vinden in het oude deel. Omdat deze hier al lang gevestigd zijn, behouden zij als langste hun vaste klanten.

De komst van *Emmastaete* kent naast een ruimtelijke verschuiving ook een economische verandering. Er kan hierdoor een verschuiving ontstaan tussen de bestaande winkels in het oude deel naar *Emmastaete*.

Deelgebied 1

Deelgebied 1 wordt gezien als het centrum van Poortugaal en vormt met de komst van *Emmastaete* de nieuwe entree van het centrum. De supermarkten Plus en Aldi zorgen voor een dagelijkse stroom van mensen die boodschappen doen en daarbij ook de andere aanwezige winkels bezoeken. Boven de winkels worden ook appartementen gerealiseerd. Dit gebied krijgt door deze ontwikkeling een impuls en neemt daarbij in belangrijke mate de functie van het oude centrum van Poortugaal over.

Conclusie: in *deelgebied 1* willen we de centrumbestemming op de begane grond behouden. Bij verzoeken voor panden in deelgebied 1 zal geen medewerking worden verleend aan wonen op de begane grond.

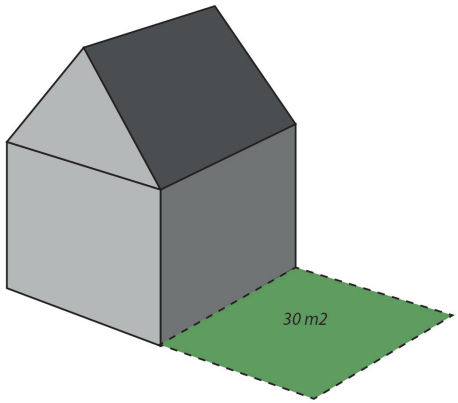
Een pand dat fysiek niet bij deelgebied 1 behoort, maar praktisch wel op dezelfde manier benaderd moet worden, is Achterweg 21 (*de Wagenmaker*). Dit is in de huidige situatie een restaurant en dit zou het in de toekomst ook moeten blijven. Door de bijzondere verkaveling (het pand heeft geen eigen buitenruimte) en het feit dat de ligging op een belangrijke entree van de kern Poortugaal is, is een niet-woonfunctie hier zeker op zijn plaats. Bovendien is het een karakteristiek en voor iedereen herkenbaar pand dat bijdraagt aan de uitstraling van het centrum van Poortugaal.

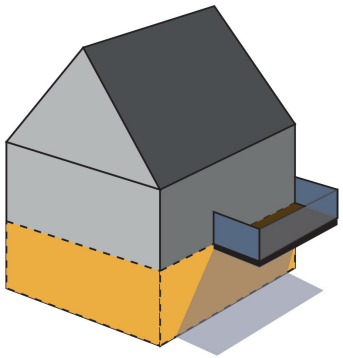
Deelgebied 2

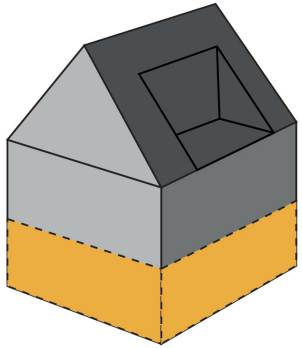
Het karakteristieke en historische deel van het centrum behoort bij deelgebied 2. We zien de detailhandel en andere niet-woonfuncties hier steeds meer verdwijnen als gevolg van het feit dat panden minder courant worden voor de hedendaagse horeca- en winkelformules. Er zijn veel winkels verdwenen uit dit straatbeeld. Tegelijkertijd is het steeds meer in trek om er te wonen. In de afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in wonen. Dit zorgt er ook voor dat de kwaliteit van de panden wordt verbeterd, onder andere door renovatie. Daarbij is het belangrijk om de kenmerkende gevels vanuit het verleden zoveel mogelijk te behouden. De uitstraling, het straatbeeld en de ruimtelijke samenhang van de historische kern mag niet verloren gaan door grootschalige ingrepen.

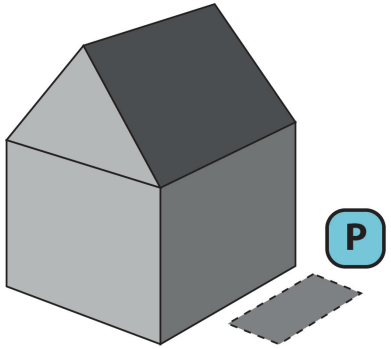
Omdat de historische kern bestaat uit verschillende woningen en kavels is het wel van belang om rekening te houden met de te behalen woonkwaliteit in een pand. Vanuit het verleden is niet elk pand geschikt om te transformeren tot wonen met een goed woon- en leeklimaat. Indien een eigenaar een pand geschikt wil maken voor wonen binnen deelgebied 2, moet daarvoor een goed onderbouwd plan ingediend worden. Dit plan wordt getoetst op de in dit kader beschreven kwaliteiten van centrum Poortugaal. Uiteraard worden de plannen ook getoetst aan ander geldend beleid en wordt het zonodig voorgelegd aan de erfgoedcommissie.

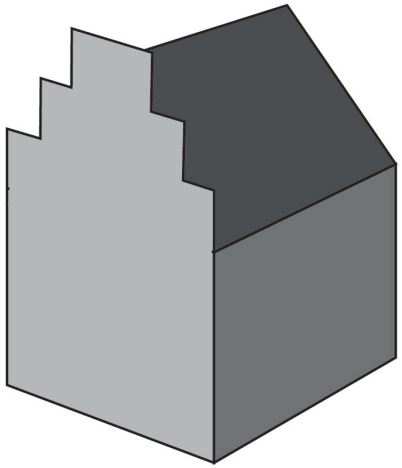
Binnen dit deelgebied zou dus wonen op de begane grond toegestaan zijn, maar er gelden hierbij wel een aantal belangrijke voorwaarden. Hierbij zijn deze voorwaarden schematisch verbeeld.











1) Het omzetten van niet-wonen naar wonen is mogelijk als het aantal wooneenheden daardoor niet toeneemt. Neemt het aantal wooneenheden wel toe, dan gaat de initiatiefnemer hierover in gesprek met de gemeente.

2) Voor wonen op de begane grond dient een betekenisvolle buitenruimte aanwezig te zijn. Daarbij hanteren wij een indicatieve ruimte van 30 m2. Dit getal is niet in beton gegoten, maar geeft een goede indicatie. Als dit niet mogelijk is, gaat de aanvrager hierover in gesprek met de gemeente.

3) Voor wonen op de verdieping, dient een balkon of dakterras als buitenruimte gerealiseerd te worden. Daarbij dient er rekening mee gehouden te worden dat niet ieder pand zich leent voor dergelijke voorzieningen (vanwege constructie, uitstraling, privacy richting de buren etc.).

4) Er is nagedacht over een parkeeroplossing.
In principe dient iedere ontwikkeling zijn eigen parkeervoorziening op eigen terrein te realiseren, conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Het afwentelen van parkeren op het openbaar gebied is alleen mogelijk in overleg met de gemeente. Parkeren vraagt extra aandacht bij ruimtelijke ontwikkeling in deze bestaande stedelijke situatie, tevens historische dorpskern. Initiatiefnemers gaan hierover met de gemeente in overleg als het parkeren niet of niet volledig mogelijk is.

5) Het karakter van het pand blijft bestaan. De kleinschaligheid en pandsgewijze opbouw blijft behouden. Op deze wijze wordt het straatbeeld in het centrum gerespecteerd. Daar waar het een monument betreft, wordt de Erfgoedcommissie tijdig betrokken.

Overzichtskaart deelgebieden

BINNENKORT OPENT HIER
RES TARIA
ETEN · DRINKEN · GENIETEN