



RAADSBESLUIT

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

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

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

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

zeven zienswijzen zijn ingediend op het bestemmingsplan

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

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

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

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

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 4 maart 2019.

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 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.

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 Poortugaele (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 Rhoon, 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, behoeft 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 zinvolle 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

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

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

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

zeven zienswijzen zijn ingediend op het bestemmingsplan

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

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

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

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. ontwerprijrichtingsplan 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
11. Techn aanpassing DEF Nota van zienswijzen en beantwoording bestemmingsplan Poortugaal centrum-Emmastraat
12. 22590 rbsl Bestemmingsplan Poortugaal centrum Emmastraat