

MEMO AAN DE GEMEENTERAAD

Aan De gemeenteraad
Datum 26 maart 2013
Onderwerp Informeren over vervolgen procedure tot vaststellen bestemmingsplan Poortugaal Dorp
Van Het college
Ons kenmerk 127168
CC

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal Dorp" heeft een inspraakprocedure doorlopen.

In dit kader heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen gedurende welke periode de mogelijkheid bestond schriftelijke reacties in te dienen.

Op 19 mei 2011 is er een informatie/inspraakavond gehouden. Gedurende deze periode zijn 9 inspraak- en 4 overlegreacties ontvangen, welke zijn samengevat en beantwoord. Zie in de bijlage de "Nota van inspraak en overleg". De ingediende reacties geven op een aantal onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Ons college heeft besloten de procedure verder te vervolgen.

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

Hoogachtend,

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



Dick Mol



G.J. van de Velde-de Wilde

Nota van Inspraak en Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal Dorp" heeft een inspraakprocedure doorlopen. In dit kader heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 21 september 2012 voor een ieder ter inzage gelegen gedurende zes weken. Op 18 oktober 2012 is er een informatie/inspraakavond gehouden. Gedurende de inspraak en overlegperiode zijn negen inspraak- en vier overlegreacties ontvangen, welke hieronder zijn samengevat en beantwoord. Deze ingediende reacties geven op een aantal onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Inspraakreacties

Samenvatting en beantwoording

Inspreker 1 Albrandswaardsedijk 24

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	De tuinbestemming in het voorontwerpbestemmingsplan ligt tot 3 meter achter de voorgevel. In het voorgaande bestemmingsplan lag deze bestemming tot 1 meter achter de voorgevel en waren extra regels gesteld betreffende bebouwing aan de zijgevel. Inspreker vraagt zich af of de tuinbestemming op 2 meter achter de voorgevel kan komen te liggen.	Stedenbouwkundig gezien is het geen probleem de tuinbestemming tot twee meter achter de voorgevel te leggen op deze locatie. Er wordt ingestemd met voorstel van de inspreker. De verbeelding wordt op dit punt aangepast voor de percelen aan de Albrandswaardsedijk 2 t/m 28.

Inspreker 2 De Heuvel 20

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	Voor het perceel aan de Heuvel 20 is de bestemming 'Tuin-1' opgenomen. Hiervoor geldt dat bestaande bebouwing gehandhaafd mag worden, aanvullend op de functies tuin en parkeervoorzieningen. De aanwezige berging in de tuin van de Heuvel 20 is al aanwezig sinds de bouw van de woning. Inspreker vraagt de bestemming 'Tuin-1' te wijzigingen naar de bestemming 'Wonen-Bijgebouw' conform artikel	De gemeente Albrandswaard voert een beleid gericht op het zoveel mogelijk open en groen houden van de voortuinen. Dit open en onbebouwd houden van de voortuin sluit aan bij het dorpse karakter van Poortugaal. De bestemming 'Tuin-1' regelt bestaande bebouwing. Ook laat de bestemming 'Tuin-1' geen verdere bebouwing toe. Het opnemen van een woonbestemming met de

	21. Dit geldt ook voor de andere perceeldelen aan De Heuvel (nr 2 t/m 24 en 13 t/m 23 of in ieder geval 12 t/m 24 en 13 t/m 23).	functieaanduiding 'bijgebouw' is stedenbouwkundig niet wenselijk omdat dat tot extra bouwmogelijkheden leidt. Ook betreft de feitelijke situatie geen woonfunctie. De gebouwen zijn immers aan de voorzijde van de woning gelegen, grenzend aan het openbaar gebied. Wettelijk gezien gelden hier beperkte bouwregels. Het handhaven van bestaande bebouwing middels de opgenomen bestemming 'Tuin-1' geeft de rechtszekerheid dat de bebouwing gehandhaafd kan blijven en op dezelfde locatie opnieuw kan worden opgericht. De bestemming 'Tuin-1' voorziet in hetzelfde als inspreker beoogt. De bestemming 'Tuin-1' blijft daarom gehandhaafd. In de regels wordt een bepaling toegevoegd zodat bebouwing op dezelfde locatie opnieuw kan worden opgericht.
b.	De inspreker meldt dat voor de dubbelbestemming 'Waterstaat' andere regels gelden dan het voorgaande bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming ligt op de achterzijde van zijn perceel waar een berging aanwezig is. Voor deze berging is door de gemeente in 2007 een vergunning verleend. Deze berging valt onder het overgangsrecht en kan blijven gehandhaafd. Toch stelt inspreker voor de berging middels de functieaanduiding 'bijgebouw' op te nemen zodat de berging positief is bestemd.	Het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat' geldt als een signaleringsfunctie. Deze signaleringsfunctie is opgenomen ten behoeve van het geldende Keur. Met het opnemen van de dubbelbestemming zijn de hoofdwatgangen beschermd. De onderliggende woonbestemming laat toe dat op deze gronden bijgebouwen mogen worden gebouwd. Het opnemen van een aanduiding 'bijgebouw' voegt dan ook niets toe aan de onderliggende woonbestemming. De woonbestemming aan het water wordt in zijn bouwmogelijkheden beperkt door de opgenomen dubbelbestemming 'Waterstaat'. De aanwezige berging is in dit geval wel mogelijk omdat hier destijds een vergunning voor is verleend. Het opnemen van de aanduiding 'bijgebouw' is dan ook niet nodig. In de huidige situatie kunnen nog steeds bouwwerken worden gerealiseerd, mits hiervan door burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken. Afwijken van de omgevingsvergunning is enkel mogelijk wanneer de waterhuishoudkundige belangen dit toelaten.

		Ook moet schriftelijk advies zijn ingewonnen bij het waterschap. Overigens wordt naar aanleiding van een overlegreactie van het Waterschap Hollandse Delta de dubbelbestemming 'Waterstaat' teruggebracht van 5 m naar 3,5 m. De planverbeelding wordt aangepast. De dubbelbestemming 'Waterstaat' wordt beperkt tot 3,5 m.
--	--	--

Inspreker 3 de Portugale/Vinkenveen

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	De huidige huurders van omliggende winkelpanden aan de Emmastraat maken zich zorgen om de woningbouwplannen op de voormalige Rabobanklocatie. De toekomstige ontwikkeling wordt gezien als een positieve ontwikkeling, maar inspreker plaats ook enkele kanttekeningen. Als eigenaar en initiatiefnemer van winkelcentrum de Portugale stelt inspreker voor de 'nis' tussen de drogisterij en de dierenspeciaalzaak vol te bouwen op een esthetisch en architectonisch juiste wijze. Deze 'nis', gelegen in een zichtbare hoek, zorgt in de huidige situatie voor veel overlast. Het volbouwen van de 'nis' biedt tevens mogelijkheden voor het uitbreiden van de winkelruimten. Onder andere de apotheker kan met het huidige oppervlak economisch niet meer uit de voeten. In 2003 is ook afgesproken dat de gemeente winkels in het centrum voorrang geeft. Het vergroten van het oppervlak betekent dat gezocht kan worden naar een landelijke drogisterij, die eerder zijn afgehouden, die zich in Poortugaal wil vestigen.	Wij stellen het op prijs dat inspreker meedenkt over de toekomst van het centrum. Hoewel het uitbreiden van de winkel niet is voorzien op deze locatie die is aangegeven door inspreker, is het dichtbouwen van de 'nis' tussen drogist en dierenspeciaalzaak tot 1 bouwlaag niet bezwaarlijk, mits er stedenbouwkundig (architectonisch/esthetisch) een goed plan ligt. De bouwblok begrenzing zal worden aangepast. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast. Het bouwvlak wordt verruimd. Tevens wordt een hoogtescheidingslijn opgenomen zodat de uitbreiding maximaal 1 bouwlaag hoog wordt.
b.	Inspreker wijst de gemeente op een leegstaande kantoorruimte aan de Waalstraat 2A. Voorgesteld wordt een kantoor/woonbestemming op te nemen om leegstaand tegen te gaan.	Het opnemen van een woonbestemming aan de Waalstraat 2A is niet benodigd. Ter plaatse geldt een centrumbestemming. Binnen deze centrumbestemming is wonen vanaf de eerste verdieping al mogelijk gemaakt. Kantoren op deze locatie in het centrum zijn niet wenselijk, omdat meer publieksgerichte

		functies in het centrum zijn gewenst. Publieksgerichte functies betekenen een versterking voor de al bestaande centrumfuncties. De centrumbestemming staat onder andere wel dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en ambachtelijke bedrijven toe. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.
c.	Inspreker deelt de mening van de gemeente dat een versterking, differentiatie en concentratie van de centrumvoorzieningen met dienstverlenende bedrijven de aantrekkelijkheid en verblijfsduur van de bezoekers voor het centrum zullen vergroten. Een te sterke uitbreiding van vestigingsmogelijkheden van detailhandelsbedrijven is volgens inspreker bouwen voor leegstand. Het zal geen aanvullende centrumfunctie, maar een concurrerende zijn.	Om het centrumfuncties te versterken wordt onder andere ingespeeld op de ontwikkeling aan de Emmastraat. Omdat binnen Albrondswaard nog steeds veel vraag naar wonen is, wordt grotendeels ingespeeld op de woonfunctie. Daarnaast wordt ook ruimte geboden aan horeca, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. Deze functies zijn aanvullend op de al bestaande centrumfuncties. Ook zorgen de nieuw beoogde functies gezamenlijk voor een versterking van de al bestaande centrumfuncties. De (ontwerp) structuurvisie onderbouwt deze versterking van de centrumfuncties. Ook het uitgevoerde Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) van 17 mei 2011 onderbouwt de keuze voor de ontwikkelingen aan de Emmastraat en daarmee de versterking van de centrumfuncties. Gezien het voorgaande wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

Inspreker 4 . F. van der Poest Clementlaan 18

	Inspiraakreactie	Reactie gemeente
a.	Inspreker voorziet in de toekomst op zijn perceel een tuinhuis, de herbouw van een bestaande schuur en een prieel. Het tuinhuis zal bestaan uit zes palen met dak. De afmeting bedraagt 3,5 m bij 7 m. De hoogte zal 2,5 m bedragen.	Het toekomstige tuinhuis zal binnen de woonbestemming komen te liggen. Binnen deze bestemming geldt met betrekking tot bijgebouwen dat in totaal maximaal 75 m² aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden gerealiseerd. Daarnaast mag een bijgebouw een maximale bouwhoogte kennen van 4,5 m. Het tuinhuis kent een oppervlak van 24,5 m² en een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

		Hiermee is het tuinhuisje passend binnen de erfbouwingsregeling van de woonbestemming. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast omdat het toekomstige tuinhuisje passend is binnen de opgenomen woonbestemming.
b.	De bestaande schuur zal naar verwachting rond 2014/2015 worden gesloopt en worden herbouwd. De dakkapel, welke nu nog richting nummer 14 wijst, zal aan de andere zijde worden geplaatst. Daarnaast zal ook de garagedeur van de linkerzijde naar de rechterzijde worden verplaatst. Graag wil inspreker de nieuwe schuur langer (10,5 m), breder (6,5 m) en hoger bouwen dan nu het geval is. De nok zal hierbij van 5,7 m naar 6,2 m worden verhoogd. De schuur zal tot 1 m hoog worden opgemetseld met rode baksteen en verder worden afgewerkt met potdeksels (zwarte houten planken).	De toekomstige schuur komt binnen een gedeelte van de tuinbestemming te liggen. Omdat de toekomstige schuur volgens de gemeente Albrandswaard geen stedenbouwkundige belemmering oplevert voor zijn omgeving, zal de woonbestemming worden opgerekt zodat de toekomstige schuur binnen de woonbestemming valt. De maximale hoogte van 6,2 m zal gezien het omliggende hoog opgaande groen stedenbouwkundig ook geen belemmering opleveren. De planverbeelding zal worden aangepast zodat de toekomstige schuur binnen de woonbestemming komt te liggen. Daarnaast zal in de regels aan de woonbestemming (afwijken van de bouwregels) een lid worden toegevoegd die van toepassing is op bijgebouwen. Dit lid maakt het mogelijk af te wijken van het maximum oppervlak en goot- en bouwhoogte, mits deze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, de aanwezige stedenbouwkundige structuur niet aantast en de privacy van omwonenden niet wordt geschaad.
c.	Als laatst wil inspreker op de hoek van zijn perceel graag een prieel realiseren. In het verleden (50 jaar geleden), heeft op deze voorziene locatie al een prieel gestaan.	Het prieel is voorzien in de bestemming 'Tuin'. Een prieel wordt gezien als een ander bouwwerk waarvoor geldt dat een maximale hoogte van 3 m geldt. Op sommige locaties is een 3 m hoog overig bouwwerk niet gewenst. Echter, op deze locatie is het prieel wel mogelijk. Het prieel zal namelijk worden afgeschermd door bomen en wordt daarom passend geacht op de voorgenomen locatie. Via de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen algemene afwijkingsregels is het al toegestaan tot 10 m hoog te bouwen. Het

	bestemmingsplan wordt daarom niet aangepast.
--	--

Inspreker 5 Albrandswaardsedijk 75

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	De woning van inspreker grenst aan een fietspad. Dit fietspad wordt gebruikt door fietsers, voetgangers en bestemmingsverkeer. Aan de voorzijde van de woning is een klein voetpad aanwezig dat door niemand wordt gebruikt. Inspreker zou dit ongebruikte stuk voetpad graag als groen bestemd zien. Inspreker is voornemens dit zo in te richten en te onderhouden om zo een bijdrage te kunnen leveren aan Albrandswaard als groene gemeente.	De opgenomen bestemming is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is het al mogelijk onder andere groenvoorzieningen te realiseren. Hiermee is een aanpassing van het bestemmingsplan niet benodigd. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Inspreker 6 Emmastraat 17

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	Inspreker kon niet aanwezig zijn op de informatieavond van 18 oktober. Inspreker vraagt zich af waar iets te vinden is over de inrichting van het braakliggende terrein aan de Emmastraat tegenover de appartementen van de Plus-supermarkt.	Met betrekking tot de ontwikkelingen aan de Emmastraat wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de toelichting onder 3a. Daarnaast wordt verwezen naar artikel 7 (bestemming Gemengd) en artikel 42.2 onder b (Wro-zone-wijzigingsgebied-2) in de planregels. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Inspreker 7 Welhoeksedijk 8

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	Inspreker heeft vanuit de toekomstvisie 2025 begrepen dat meer levendigheid in Poortugaal is gewenst. Inspreker wil hier graag op inspelen door het mogelijk maken van een kleinschalig terras voor thee, koffie, frisdrank, lunch gebak, etc. Alcohol zal niet geschonken worden. Het terras zal geopend zijn van april tot en met september/oktober vanaf 9.00u in de ochtend tot uiterlijk 21.00u in de avond.	Het oprichten van een kleinschalig terras op de locatie naast de Welhoeksedijk 8 is niet wenselijk. Het voorgenomen kleinschalig terras is voorzien op grond die in eigendom van de gemeente is. De gemeente is niet voornemens deze grond te verkopen. Wel wordt aan inspreker de mogelijkheid geboden een bed-and-breakfast op eigen terrein te realiseren. In dit bestemmingsplan is een bed-and-breakfast-regeling toegevoegd. Indien u voldoet aan de opgestelde regels, kunt u een bed-and-breakfast oprichten. De bestemmingsplanregels worden aangevuld met een bed-and-breakfastregeling. Deze

		regeling komt te vallen onder de woonbestemming (artikel 22.4).
b.	Naast een terras wil inspreker ook graag drie gastenverblijven realiseren voor bed-and-breakfast. Per gastenverblijf is 40 m ² wenselijk, wat neerkomt op een totaal van 120 m ² . De maximale goothoogte bedraagt 4 m en de maximale bouwhoogte 6 m. Enige flexibiliteit is gewenst in verband met een aanwezige waterschapsleiding en een persriool.	Het realiseren van drie gastenverblijven ten behoeve van bed-and-breakfast is niet wenselijk op de voorgenomen locatie. De voorgenomen gastenverblijven zijn voorzien op grond die in eigendom is van de gemeente. De gemeente is niet voornemens deze grond af te staan/te verkopen. Wel wordt aan inspreker de mogelijkheid geboden een bed-and-breakfast op eigen terrein te realiseren. In dit bestemmingsplan is een bed-and-breakfast-regeling toegevoegd. Indien u voldoet aan de opgestelde regels, kunt u een bed-and-breakfast oprichten. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat de mogelijkheid wordt geboden een bed-and-breakfast op te richten op eigen terrein.

Inspreker 8 Achterweg 3

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	Inspreker heeft de wens uitgesproken om aan de Achterweg 3 een mogelijkheid op te nemen om een kantoor van 90 m ² mogelijk te maken.	Het woongebouw aan de Achterweg 3 staat in verbinding met een kantoor aan de Dorpsstraat 80. Het toevoegen van een klein kantoor op de Achterweg 3 is een aanvulling op het al bestaande kantoor aan de Dorpsstraat 80. Leegstand of verhuizing van het bestaande kantoor is niet wenselijk. Aan de wens van inspreker om een kantoor mogelijk te maken wordt invulling gegeven. Ook blijft de bestemming 'Wonen' gehandhaafd, waardoor het kantoor niet de meest belangrijke functie van het gebouw is. Een aanduiding 'kantoor' wordt op de verbeelding opgenomen. Middels de opgenomen aanduiding 'kantoor' binnen de bestemming 'Wonen', is op deze locatie een kantoorfunctie mogelijk van ongeveer 90 m². Overigens zullen ook de opgenomen goot- en bouwhoogte op de verbeelding worden gewijzigd. De nu opgenomen goot- en bouwhoogten zijn niet toereikend voor de bestaande situatie.

Inspreker 9 F. van der Poest Clementlaan 28

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	Inspreker heeft de wens zijn woning te verruimen. Inspreker verzoekt het bouwvlak te verruimen tot 120 m² (12 m x 10 m). Het vorige bouwvlak bedroeg 70 m² (7 m x 10 m). Middels een vergunning is het bouwvlak al uitgebreid naar 10 m x 10 m. Ook is al een extra aanbouw gerealiseerd van ongeveer 40 m². De maximale uitbreiding van 75 m² zoals opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan is hierdoor al volledig benut. Inspreker heeft op een verbeelding aangegeven welke delen van zijn perceel middels een vergunning zijn verleend. Ook verwijst inspreker naar overige woningen in de straat. Deze woningen zijn ook vergroot.	Aan het verzoek van inspreker wordt tegemoet gekomen omdat in de loop der jaren de bouwvergunningen al zijn verleend. Het bouwvlak van het hoofdgebouw zal worden verruimd tot 12 m x 10 m. De overige vergunde bebouwing wordt niet opgenomen in een bouwvlak. Deze bebouwing valt binnen de erfbebouwingsregeling. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verruimd. De toekomstige maat van het bouwvlak betreft 12 m x 10 m.

Verslag overleg

- | | |
|--|------------|
| 1. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC, Ridderkerk | 7-11-2012 |
| 2. DCMR Milieudienst Rijnmond, Postbus 843, 3100 AV, Schiedam | 7-11-2012 |
| 3. Provincie Zuid Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag | 15-11-2012 |
| 4. Rijkswaterstaat Zuid-Holland, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam | 20-11-2012 |

Samenvatting en beantwoording

1. Waterschap Hollandse Delta

	Overlegreactie	Reactie gemeente
a.	In paragraaf 7.1.2 van de toelichting is het beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006-2010 beschreven. Dit beleid is niet meer van toepassing en dient te worden geactualiseerd.	Het beleid zal worden geactualiseerd. De toelichting wordt aangepast op bovenstaande punt.
b.	In paragraaf 7.1.3 van de toelichting is het Waterstructuurplan IJsselmonde beschreven. Dit is niet meer van toepassing. Het waterbeheerplan 2009-2015 dient te worden opgenomen.	Aan de reactie van het Waterschap wordt gehoor gegeven. Het Waterstructuurplan IJsselmonde zoals opgenomen in paragraaf 7.1.3 van de toelichting wordt verwijderd. Het waterbeheerplan 2009 – 2015 zal in plaats van het Waterstructuurplan IJsselmonde worden opgenomen. De toelichting wordt aangepast op het hierboven gemelde.
c.	In paragraaf 7.1.4 is het Waterplan Albrandswaard beschreven. Dit waterplan is gedateerd en achterhaald. Dit beleid kan komen te vervallen.	Aan de reactie van het Waterschap wordt gehoor gegeven. Het Waterplan Albrandswaard zoals opgenomen in paragraaf 7.1.4 van de toelichting wordt geschrapt. De toelichting wordt aangepast op het hierboven gemelde.
d.	In paragraaf 7.2 is het huidige watersysteem beschreven. Het plangebied ligt in een aantal peilgebieden met elk hun eigen peilregiem. Dit dient te worden verwerkt.	Aan de reactie van het Waterschap wordt gehoor gegeven. In paragraaf 7.2 van de toelichting worden de peilgebieden met elke hun eigen peilregime nader omschreven. De toelichting wordt aangepast op het hierboven gemelde.
e.	In paragraaf 7.2 van de toelichting bij het onderdeel 'wateroverlast' dient te worden vermeld dat de grens 250 m ² is.	Het onderdeel 'wateroverlast' in paragraaf 7.2 van de toelichting wordt aangepast. De grens van 200 m ² wordt verruimd naar 250 m ² . De toelichting wordt aangepast op het hierboven gemelde.
f.	In paragraaf 7.2 van de toelichting bij het onderdeel 'beheer en onderhoud' dient te	Het onderdeel 'beheer en onderhoud' in paragraaf 7.2 van de toelichting wordt

	worden vermeld dat een beschermingszone (waterstaat) van 3,5 m vanaf de waterlijn wordt gehanteerd.	aangepast. De keurstrook van 5 meter vanaf de waterlijn wordt gewijzigd naar 3,5 vanaf de waterlijn. De toelichting en verbeelding worden aangepast op het hierboven gemelde.
g.	De watergang aan de Albrandswaardseweg ter hoogte van de sportvelden loopt door. Deze dient dan ook als 'Water' te worden bestemd. Gevraagd is dit aan te passen op de planverbeelding.	De watergang aan de Albrandswaardseweg zal worden doorgetrokken. De twee opgenomen watergangen worden met elkaar verbonden. De daarbij behorende bestemming is 'Water'. De planverbeelding wordt op bovenstaand punt aangepast.

2. DCMR Milieudienst Rijnmond

	Overlegreactie	Reactie gemeente
a.	De DCMR is van mening dat het bestemmingsplan nog onvoldoende rekening houdt met het provinciaal belang. In een conserverend bestemmingsplan dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico (GR) te worden gemaakt. Er dient aandacht te worden besteed aan de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.	Uit een overlegreactie van de provincie Zuid-Holland (zie overlegreactie 3) blijkt dat geen provinciale belangen worden geschaad. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is hierdoor niet nodig. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.
b.	De onderdelen luchtkwaliteit en akoestisch onderzoek dienen nog uitgewerkt te worden in het ontwerpbestemmingsplan	Aan de reactie met betrekking tot de onderdelen luchtkwaliteit en akoestisch onderzoek wordt in het ontwerpbestemmingsplan invulling gegeven. De toelichting wordt aangevuld met de onderzoeksresultaten onderzoek naar lucht en geluid.

3. Provincie Zuid Holland

	Overlegreactie	Reactie gemeente
a.	De provincie Zuid-Holland komt met een aanvulling op de overlegreactie van het DCMR (overlegreactie 2). De provincie is van mening dat geen sprake is van provinciale belangen die in het geding zijn.	De overlegreactie van de provincie Zuid-Holland is als kennisgeving aangenomen. De overlegreactie van de provincie Zuid-Holland is gebruikt voor de beantwoording van de overlegreactie van het DCMR. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

4. Rijkswaterstaat Zuid-Holland

	Overlegreactie	Reactie gemeente
a.	Rijkswaterstaat is in paragraaf 7.1 van de toelichting niet genoemd als nautisch- en waterbeheerder van de Oude Maas, terwijl dit wel het geval is. Graag ziet Rijkswaterstaat dit wel opgenomen in de toelichting.	Aan de overlegreactie van Rijkswaterstaat wordt invulling gegeven. In paragraaf 7.2 van de toelichting zal Rijkswaterstaat worden genoemd als nautisch- en waterbeheerder van de Oude Maas. De toelichting wordt aangepast op het hierboven gemelde.
b.	Voorgesteld wordt om onder het kopje 'waterwet' in paragraaf 7.1.1 van de toelichting op te nemen dat Rijkswaterstaat de bevoegdheid heeft tot het verlenen van vergunningen op grond van de Waterwet in het buitendijkse gebied.	Aan de overlegreactie van Rijkswaterstaat wordt invulling gegeven. Het kopje 'waterwet' in paragraaf 7.1.1. wordt zo aangepast dat Rijkswaterstaat de bevoegdheid heeft tot het verlenen van vergunningen op grond van de Waterwet in het buitendijkse gebied. De toelichting wordt aangepast op het hierboven gemelde.
c.	Op de binnen het plangebied liggende deel van de Oude Maas (en daarbij behorende buitendijkse gronden), zijn de Beleidsregels grote rivieren (Bgr) van toepassing. Op 1 oktober 2012 is de Bgr gewijzigd betreffende het beheerregime van het benedenriviergebied. Het buitendijkse gebied in het plangebied is daardoor onder het bergend regime komen te vallen. Voorgesteld wordt de paragraaf 3.1.1. en hoofdstuk 7 zodanig aan te passen dat recente wijzigingen in het Bgr hierin zijn opgenomen. Ook wordt voorgesteld in het bestemmingsplan op te nemen dat voor alle buitendijkse activiteiten door de gemeente advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.	De paragraaf 3.1.1 en hoofdstuk 7 van toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. De recente wijzigingen in het beheerregime worden opgenomen. Ook wordt invulling gegeven aan het voorstel dat voor alle buitendijkse activiteiten door de gemeente advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder. Daarnaast zullen ook de regels en de verbeelding worden aangevuld met de dubbelbestemming 'waterstaat – waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie'. De toelichting, regels en de verbeelding worden aangepast op het hierboven gemelde.
d.	Uit het bestemmingsplan blijkt onvoldoende dat het buitendijs gelegen gebied (ook) bedoeld is voor waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functies waaronder de afvoer of berging van water. Voorgesteld wordt de dubbelbestemming 'waterstaat – waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' in de regels, de toelichting en op de verbeelding op te nemen in lijn met de Bgr en vanwege optimaal rivierbeheer.	Het voorstel van Rijkswaterstaat zal worden opgenomen in zowel de regels, de toelichting als op de verbeelding. De dubbelbestemming 'waterstaat – waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' wordt opgenomen. De regels, de toelichting en de planverbeelding worden aangepast op het hierboven gemelde.

e.	De omschrijving van de dubbelbestemming 'waterstaat - waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' luidt bij voorkeur: <i>De met de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor:</i> a. de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs; b. de waterhuishouding; c. verkeer te water; d. aanleg, beheer en onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering; e. het vergroten van de afvoercapaciteit. <i>De belangen van de dubbelbestemming 'waterstaat - waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.</i>	Aan het voorstel van Rijkswaterstaat met betrekking tot de dubbelbestemming 'waterstaat - waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' wordt invulling gegeven in de regels van het bestemmingsplan. De regels en verbeelding worden aangepast op het hierboven gemelde.
f.	De huidige, maar ook de toekomstige nautische verkeersvoorzieningen dient Rijkswaterstaat ten behoeve van het nautisch verkeer altijd te kunnen plaatsen. Deze voorzieningen zijn maximaal 6 meter hoog. Rijkswaterstaat verzoek in het artikel 8. 2.b (Groen), artikel 13.2 (Natuur) en artikel 20.2 (Water) de bouwhoogte van uitsluitend andere bouwwerken aan te passen naar 6 meter.	Aan het voorstel van Rijkswaterstaat wordt deels invulling gegeven. Aan de artikelen 9. 2 (Groen), 13.2 (Natuur) en 20.2 (Water) wordt een lid toegevoegd. Dit lid luidt als volgt: <i>in afwijking van het bepaalde onder x geldt dat voor nautische verkeersvoorzieningen de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 6 m.</i> Tevens zal aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Groen, Natuur en Water een lid worden toegevoegd dat nautische verkeersvoorzieningen (gerelateerd aan de Oude Maas) zijn toegestaan. Als laatste zal aan de begrippen in artikel 1 het begrip 'nautische verkeersvoorziening' worden toegevoegd. De regels worden aangepast op het hierboven gemelde.
g.	Voor de Oude Maas geldt een ligplaatsverbod. Voor watergebonden bedrijfsactiviteiten kan een uitzondering worden gemaakt om onder	Om onderscheid te maken tussen het water van de Oude Maas en het binnendijkse water zal een bestemming worden toegevoegd ter

	voorwaarden ontheffing te verlenen. Een ligplaats kan enkel worden ingenomen met toestemming van de vaarwegbeheerder. Rijkswaterstaat stelt voor het bovenstaande op te nemen in het bestemmingsplan	plaatse van de Oude Maas. In plaats van de bestemming 'Water' zal de bestemming 'Water – Vaarwater' worden opgenomen. In deze bestemming zal tevens een ligplaatsverbod worden opgenomen. Zowel de toelichting, de regels als de verbeelding worden aangepast op het hierboven gemelde.
--	--	---

Ambtshalve wijzigingen

Naast de ingekomen inspraak- en overlegreactie, wil de gemeente Albrandswaard de onderstaande ambtshalve wijzigingen doorvoeren.

	voorontwerp	Ontwerp
a.	De JOP is in het voorontwerpbestemmingsplan aan de oostzijde van de toegangsweg naar het sportpark Polder Albrandswaard gesitueerd.	De gemeente Albrandswaard voorziet de toekomstige JOP aan de westzijde van de toegangsweg naar het sportpark Polder Albrandswaard. De voorziene locatie ligt tussen de twee fietspaden en de houtwal in. De aanduiding zal worden verplaatst.
b.	De percelen aan de Emmastraat 1 t/m 7 zijn bestemd voor 'Wonen' en 'Tuin'. Om het centrum meer te verlevendigen, zou het wijzigen van een woon- naar een centrumbestemming beter aansluiten op de in de omgeving aanwezige centrumbestemmingen.	Het wijzigen van een woon- naar een centrumbestemming zal bijdragen aan een verlevendiging van het centrum van Poortugaal. Tevens wordt hiermee aangesloten op de in de omgeving aanwezige centrumbestemmingen. De verbeelding wordt aangepast. Een wijzigingsgebied wordt toegevoegd. Daarnaast zullen de regels worden aangevuld. De bestaande woonbestemming mag worden gewijzigd naar een centrumbestemming.
c.	De op de planverbeelding opgenomen gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding brandstof' ter plaatse van de Groene Kruisweg en het defensieterrein, is onnodig opgenomen. Uit aangeleverde gegevens van defensie blijkt dat voor de PR 10 ⁻⁶ contour van de leidingen P26, P27, P31 en P32 0 meter bedraagt. Omdat de PR contour 0 meter bedraagt, is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding brandstof' overbodig.	Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding brandstof' ter hoogte van de Groene Kruisweg en het defensieterrein verwijderd.
d.	Alle aanwezige Rijks- en gemeentelijke monumenten worden op de verbeelding aangeduid.	Alle aanwezige Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn op de verbeelding aangeduid. De rijksmonumenten zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – monumenten'. De gemeentelijke monumenten zijn aangeduid als 'karakteristiek'.
e.	De opgenomen bestemming 'Maatschappelijk - Zorg' ter plaatse van het Delta-terrein wordt gewijzigd naar 'Maatschappelijk'. Daarnaast is het wenselijk een algemene wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de functieverruiming voor recreatie, zorg en wonen. Deze functieverruiming komt voort uit de nieuwe	Het Delta-terrein wordt op de verbeelding en de in de regels gewijzigd naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast wordt in de regels bij de bestemming 'Maatschappelijk' een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de gronden te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie', 'Zorg' en

	toekomstvisie 2025. Daarnaast zou ook een kinderdagverblijf mogelijk moeten zijn op het Delta-terrein.	'Wonen'. Ook een kinderdagverblijf wordt aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' toegevoegd. Tevens zal de toelichting worden aangevuld op het hier voorgaande, verwijzend naar de nieuwe toekomstvisie 2025 en de (ontwerp) structuurvisie.
f.	Voor de Brinkhoeve (Kerkstraat 12) is een gemengde bestemming meer op zijn plaats dan de nu opgenomen maatschappelijke bestemming. Daarnaast is een verruiming van het bouwvlak wenselijk.	De bestemming aan de Kerkstraat 12 wordt gewijzigd van een maatschappelijke naar een nieuwe gemengde bestemming. Daarnaast wordt ook het bouwvlak verruimd. De toelichting, regels en verbeelding worden gezien het bovenstaande aangepast.
g.	Om meer flexibiliteit aan de maatschappelijke bestemming te geven is het wenselijk een kinderdagverblijf en basisonderwijs rechtstreeks toe te staan. Een kinderdagverblijf en/of basisonderwijs is enkel mogelijk indien is voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh).	Aan de algemene bouwregels wordt een lid (38.3) toegevoegd met betrekking tot geluid. Dit artikel gaat in op de toelaatbaarheid van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten. Het toevoegen van geluidsgevoelige objecten kan enkel indien is voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.
h.	Bij de dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie zijn twee dubbelbestemmingen in het noordwesten per abuis omgewisseld. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit aangepast.	De verbeelding wordt aangepast.
i.	Voor de voormalige Rabobanklocatie zijn de volgende wijzigingen gewenst naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan: • een goothoogte van 10 m en een bouwhoogte van 13 m is gewenst voor het gebouw aan de Emmastraat; • een hoogte-accent is gewenst. Dit hoogte-accent kent een goothoogte van 12 m en een bouwhoogte van 15 m; • de uitbreiding aan het zuidwesten van het gebouw zal maximaal 4 m hoog worden; • de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlakken worden verruimd; • niet twee woningen, maar drie woningen zijn mogelijk aan de Waalstraat.	De verbeelding wordt aangepast op de volgende punten, waarbij het bouwplan richtinggevend is: • de goothoogte wordt gewijzigd naar 10 m en de bouwhoogte naar 13 m voor het gebouw aan de Emmastraat; • een hoogtescheidingslijn wordt opgenomen zodat een goothoogte van 12 m en de bouwhoogte van 15 m mogelijk is; • een hoogtescheidingslijn wordt opgenomen zodat een bouwhoogte van 4 m maximaal toelaatbaar is; • de bouwvlakken worden verruimd zodat het de hoofdgebouwen passend zijn binnen de bouwvlakken; • in plaats van twee woningen worden drie woningen mogelijk gemaakt aan de Waalstraat.

		Daarnaast zal ook de toelichting worden aangepast. Onder 3a. van paragraaf 2.4 wordt, daar waar dit van toepassing is, aangepast op het bovenstaande.
j.	De voormalige schoollocatie aan de Emmastraat staat in het voorontwerpbestemmingsplan toe 6 woningen te realiseren. Negen woningen zijn mogelijk. Ook het bouwvlak wordt aangepast naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan. Als laatste wordt de bestemming 'V-Vb' aan de Emmastraat verruimd ten behoeve van parkeervoorzieningen.	De verbeelding wordt aangepast. Aan de voormalige schoollocatie worden negen woningen bij recht toegestaan. Daarnaast wordt het bouwvlak aangepast naar aanleiding van een gewijzigd bouwvlak. Als laatste wordt de 'V-vb'-bestemming aan de Emmastraat verruimd ten behoeve van parkeervoorzieningen. Ten slotte zal ook de toelichting onder 3b. van paragraaf 2.4 worden aangepast.
k.	Wij willen als gemeente leegstand zoveel mogelijk tegengaan. In het voorontwerpbestemmingsplan was binnen de bestemming 'Kantoor' al een regeling opgenomen die het mogelijk maakt deze leegstand tegen te gaan. Kantoren zouden na toepassing van deze zogenoemde 'wijzigingsregel' worden getransformeerd naar woningen. Deze wijziging is enkel mogelijk na goedkeuring van burgemeester en wethouders. Om ook leegstand van bedrijven tegen te gaan, zou een wijzigingsregel naar wonen ook voor de bestemming 'Bedrijf' wenselijk zijn. Deze wijziging is enkel mogelijk zijn als aan bepaalde voorwaarden is voldaan.	Aan de bestemming 'Bedrijf' wordt een lid toegevoegd (5.6). Dit lid maakt het mogelijk om na goedkeuring van burgemeester en wethouders de bestaande bedrijfsfunctie te wijzigen naar een woonfunctie. Ook dient aan de bijbehorende voorwaarden te zijn voldaan.