

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><u>Kernpunt zienswijze:</u> Vanwege de situering en hoogte van het bouwplan wordt het woon- en leefklimaat van bewoners in de tegenovergelegen appartementen aangetast.</p> <p><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.</p> <p><u>Standpunt college:</u> De gemeente is van mening dat het</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> 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.</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> Het plan zou meer naar achteren moet worden verschoven voor het verkrijgen van een betere stedenbouwkundige en verkeersveilige situatie.</p> <p><u>Overweging college:</u> Zie overweging bij punt 1A</p> <p><u>Standpunt college:</u> Zie standpunt bij 1A en 1C</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> De nieuwbouw is te hoog.</p> <p><u>Overweging college:</u> Zie overweging bij punt 1A</p> <p><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</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><u>Kernpunt zienswijze:</u> Het parkeerterrein achter de appartementen zorgt voor geluidsoverlast voor de bewoner.</i></p> <p><i><u>Overweging college:</u></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, energieverstopping 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 MacDonalds 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 bepaalt, 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>Indiener 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 Poortugale 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><i>leiden tot problemen op het gebied van doorstroming en verkeersveiligheid.</i></p> <p><u>Standpunt college:</u> <i>De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></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> <i>Bewoners vragen zich af of er voldoende parkeerplaatsen zijn om te voorzien in toekomstige parkeerbehoefte.</i></p> <p><u>Overweging college:</u> <i>Zie overweging bij punt 1D</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 12-11-2018) wordt toegevoegd. In de planregels wordt een verwijzing opgenomen naar de parkeernormen.</i></p> <p><u>Kernpunt zienswijze:</u> <i>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.</i></p> <p><u>Standpunt college:</u> <i>De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</i></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.</p> <p>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> <i>Schroefboren in plaats van traditioneel heien voorkomt schade aan de woning.</i></p> <p><u>Overweging college:</u> <i>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><u>Standpunt college:</u> <i>De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></p>

	niet geheid.	
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><u>Standpunt college:</u> 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><u>Kernpunt zienswijze:</u> Extra winkelruimte gaat ten koste van de omzet huidige winkelruimte.</i></p> <p><i><u>Overweging college:</u> 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><u>Standpunt college:</u> 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><u>Kernpunt zienswijze:</u> De nieuwbouw heeft gevolgen van de zichtbaarheid van de Aldi en heeft (negatieve) gevolgen voor de omzet.</i></p> <p><i><u>Overweging college:</u> 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><u>Standpunt college:</u> 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 vwo. 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 . 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</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 wetwijziging is artikel 8 lid 5 Woningwet (ww) vervallen. Die bepaling voorziet 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. 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><i><u>Kernpunt zienswijze:</u> Wat is het effect van het plan voor de bestaande parkeerbehoefte.</i></p> <p><i><u>Overweging college:</u> Zie overwegingen en de bijlage met de parkeerdrukmeting waarnaar wordt verwezen bij zienswijze 3B.</i></p> <p><i>N.B.: het gebruik van de kerk is in de telling van de parkeerdrukmeting meegenomen.</i></p> <p><i><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></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><i><u>Kernpunt reactie:</u> Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een distributieleiding in het plangebied.</i></p> <p><i><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.</i></p> <p><i><u>Standpunt college:</u> De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.</i></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 parkeer capaciteit 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.

En dat op de volgende wijze de artikelen toe te voegen en aldus te besluiten

Parkeren

binnen de bestemming 'Centrum'

In artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels

Toevoegen Artikel 3.3 lid e

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - private parkeerplaats' zijn uitsluitend private parkeervoorzieningen toegestaan met dien verstande dat deze door middel van een fysieke maatregel zijn afgesloten van de openbare weg en uitsluitend gebruikt worden door gebruikers van het aangrenzende hoofdgebouw binnen de bestemming 'Centrum'.

--

Geluidwerende voorziening

In de bestemming 'Centrum'

toevoegen artikel 3.2 lid f

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'geluidwerende voorziening' is tevens een erfafscheiding in de vorm van een geluidwerende voorziening toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m. Deze is niet verplicht. In overleg met en met toestemming van de bewoner(s) van de Waalstraat 12 kan besloten worden om een dergelijke voorziening te realiseren

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.