Poortugaal, 19 augustus 2018

[redacted]

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

21 AUG. 2018

gem.

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

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

Het betreft de te realiseren parkeerplaatsen/behoefte parkeerplaatsen.

Wij maken ons ernstig zorgen over de toenemende parkeerdruk in het centrum van Poortugaal, omdat er zowel woningen als voorzieningen toegevoegd gaan worden.
Graag zien wij aangegeven welke parkeerplaatsen voor kerkgebouw de Haven en Jeugd gebouw de Haven, conform de geldende norm voor ons beschikbaar zijn. Wij zien graag een duidelijke parkeerplan wat voor zowel de huidige situatie, als de nieuwe ontwikkeling met woningen en voorzieningen de oplossing kan bieden.
Zolang hier geen helderheid in is zullen wij onze zienswijze gestand doen.

Met vriendelijke groet.

namens het College van Kerkrentmeesters,

[redacted]

Voorzitter College van Kerkretmeesters

namens de kerkenraad,

[redacted]

Voorzitter kerkenraad

Legalexion

R AANGETEKENDE BRIEF
NL frankering betaald 8,40
45gr
RECOMMANDÉ
3SRPKS614125943 3160GA 1000

D-A-1
PostNL
157067 20-08-2018 15:19
NL

Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Legalexion
Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Bezoekadres
Gamerschestraat 34
Zaltbommel

T: [redacted]
I: www.legalexion.nl

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN
z. nr.
21 AUG. 2018
- m.

Aangetekend verzenden
Gemeenteraad Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

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

Geachte raad,

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

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

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

Belang

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

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

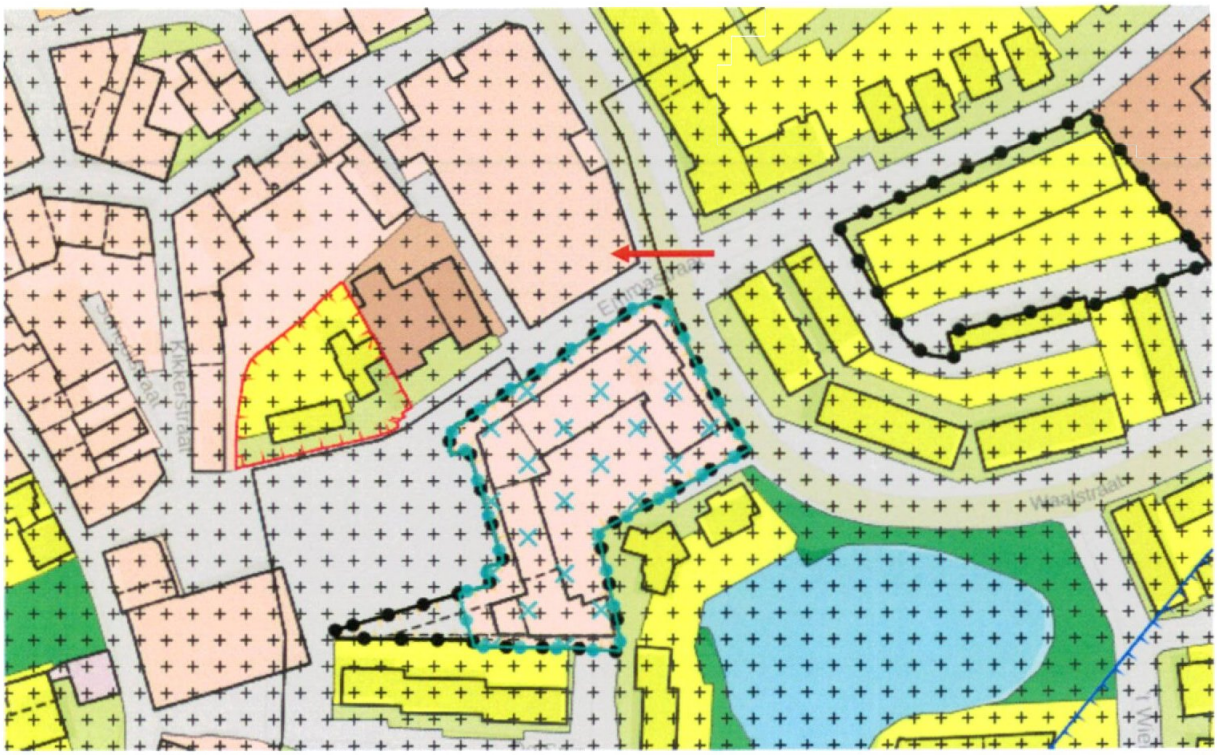


Fig. 1.1 Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan (locatie Emmastraat 35: zie rode pijl)

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

Voorgeschiedenis

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

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

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

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

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

Situering en hoogte

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkeren

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

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

(...)

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

Het is voor cliënten echter onduidelijk op welke wijze die +105 parkeerplaatsen zijn berekend. Ook is niet duidelijk hoe uiteindelijk (middels dubbelgebruik en maatgevende percentages) op 77 parkeerplaatsen wordt uitgekomen.
Verder wordt aangegeven dat er uiteindelijk 181 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar moeten zijn. Ook van dat getal kunnen cliënten de berekening niet achterhalen.

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

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

Toename van functies

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

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

Conclusie

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

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

Hoogachtend[redacted]

mr. A.G. van Keulen [redacted]

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN
reg. nr.
22 AUG. 2018
gem.

Gemeenteraad
van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

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

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

Uw kenmerk:	--	Contactpersoon:	[redacted]
Ons kenmerk:	U18/Infra-180298 JG / 16 augustus 2018	Afdeling:	Asset management Infra
Bijlagen:	1.	Telefoon	[redacted]
Onderwerp:	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Poortugaal centrum - Emmastraat	E-mail:	[redacted]

Geachte Gemeenteraad,

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

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

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

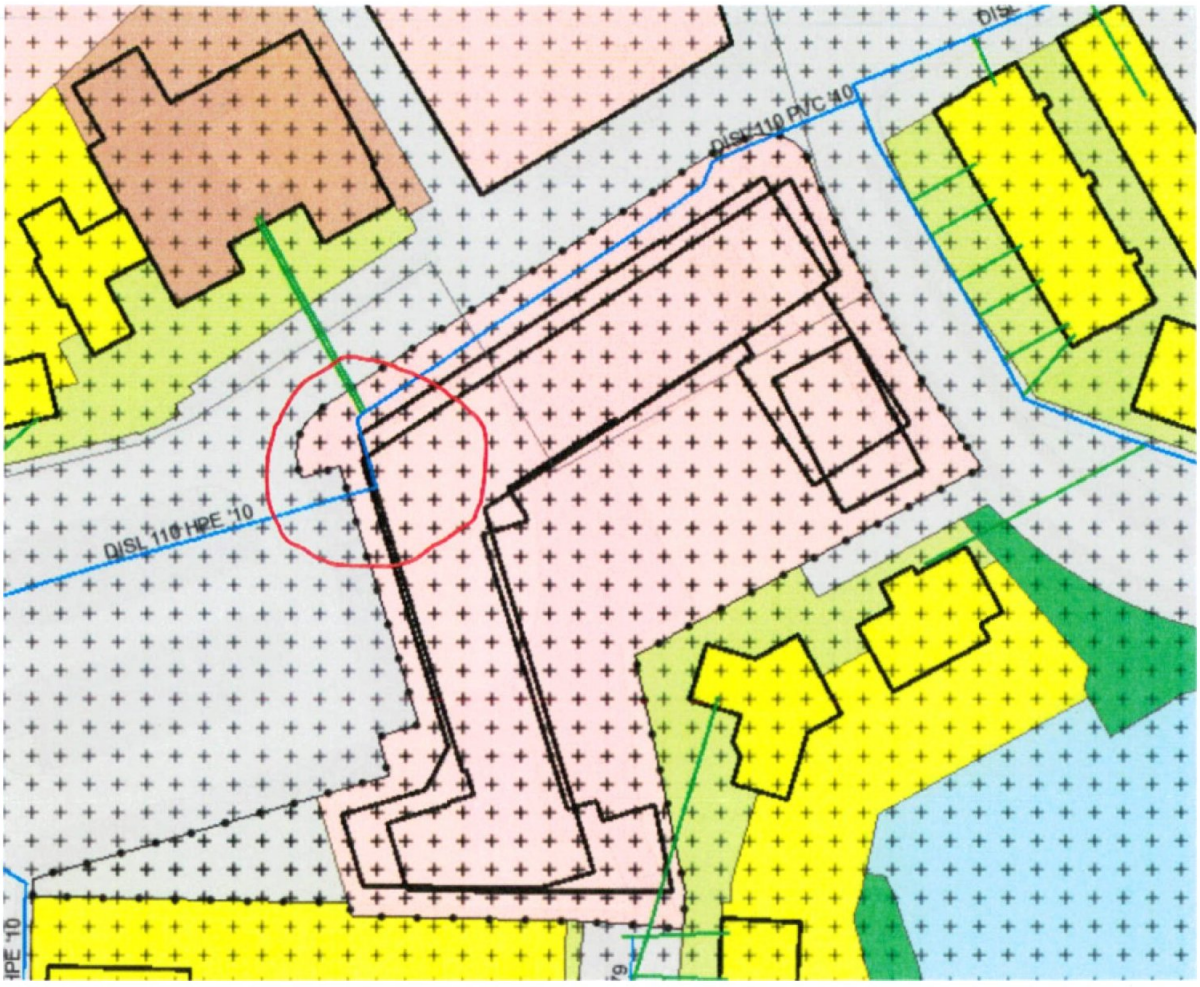
Nadere afstemming
Wij willen benadrukken dat wij niet tegen de ontwikkeling op zich zijn, maar het lijkt ons evident dat nadere afstemming over onze ondergrondse infrastructuur een vereiste is. Wij willen u dringend verzoeken hiervoor contact op te nemen met onze gebiedsbeheerder, [redacted] (e-mail: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

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Evides Waterbedrijf

Ir. A. Bindt
Manager Asset Management Infra

Bijlage 1 – Indicatieve overzichtskaart



3160GA01000
B K21 R3 4 Z10 INTRA

Port betaald
PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

evides
waterbedrijf

Postbus 4472, 3006 AL Rotterdam

achmea rechtsbijstand

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sophialaan 50
Leeuwarden

[redacted]
www.achmearechtsbijstand.nl

Per telefax
Aan de raad van de gemeente Albrandswaard

[redacted]

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
22 augustus 2018	R215721639	de heer mr W. Visser
Onderwerp	*Uw kenmerk*	
zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Emmastraat'(Poortugaal)		

Edelachtbare heer, vrouwe,

[redacted], wonende te Poortugaal aan [redacted], vroeg ons om juridische hulp.

Cliënte is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 'Emmastraat'(Poortugaal).
Het plangebied grenst aan de [redacted] van het erf van cliënte. Dit plan heeft voor haar nadelige gevolgen. Haar zienswijze licht ik toe in deze brief.

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

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

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

0389 042009

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

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

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

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

0389 042009

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

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

Het project is naar de mening van [redacted] veel te volumineus. Het wordt haar te hoog en het wordt bijna rondom haar woning gebouwd. Door **enerzijds de hoogte en anderzijds de afstand** van de bebouwing boet [redacted] in op haar privacy: er ontstaat bij voorbeeld vanuit woningen en vanaf balkons 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 [redacted]. Haar perceel ligt met name in voor- en najaar 's-middags zelfs geheel dan wel goeddeels in de schaduw van de bebouwing die dit ontwerp beoogt mogelijk te maken. De bezonningstekening laat zien dat er sprake is van meer dan 50% afname bezonning.

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

0389 042009

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

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

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

Met het oog op de bestaande bebouwing en het voorkomen van schade aan de bebouwing ziet [redacted] raag in het plan opgenomen dat traditioneel heien niet wordt toegestaan. Schroefboren biedt daarvoor een goed alternatief. In de inspraaknota is alleen geconstateerd dat het ontwerp daar thans niet in voorziet. Dat was dan ook precies de aanleiding voor [redacted] om te verzoeken dat wel te doen. Aan overwegingen als de mogelijkheid van een nulmeting heeft mevrouw Mahu niets; de initiatiefnemer is niet verplicht zo'n nulmeting uit te voeren.

Gelet op bovenstaande negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van [redacted] 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.

0389 042009

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van	*Bestemd voor*	*Bladnummer*
22 augustus 2018		5

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

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnumme [redacted] Mailen kan naar [redacted]. Uw zaaknummer is R215721639. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

0389 042009

VERZEND CONTROLE RAPPORT

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

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

nysingh
advocaten-notarissen

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN
reg. nr.
23 AUG. 2018
gem.

AANGETEKEND

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

[redacted]

Zwolle, 22 augustus 2018

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

Onze referentie: 230388/MRK
Uw referentie:

Apeldoorn
Arnhem
Utrecht
Zwolle

[redacted]
www.nysingh.nl

aangesloten bij:
TAGLaw

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

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

BTW NL8124.01.207.B01

Nysingh advocaten-notarissen N.V. is gevestigd in Apeldoorn en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 08118371. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, waarop van toepassing zijn de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Apeldoorn.
In deze voorwaarden is onder meer onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het desbetreffende geval aanspraak op uitkering geeft.
Deze voorwaarden liggen ter inzage en worden op verzoek kosteloos toegezonden en kunnen worden geraadpleegd op onze website www.nysingh.nl.

Geachte Raad,

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

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

1. Achtergrond

1.1.

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

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

> *"De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

Apeldoorn
Vosselmanstraat 1
7311 CL Apeldoorn

Postbus 10100
7301 GC Apeldoorn

Arnhem
Velperweg 10
6824 BH Arnhem

Postbus 9220
6800 KA Arnhem

Utrecht
Maliebaan 83
3581 CG Utrecht

Postbus 85100
3508 AC Utrecht

Zwolle
Burg. Roelenweg 11
8021 EV Zwolle

Postbus 600
8000 AP Zwolle

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

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

1.2.

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

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

2. Zichtbaarheid en bevoorrading Aldi

2.1.

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

De belemmering van het zicht op de Aldi is ook relevant in het kader van een verzoek om planschade wegens inkomensderving. Aldi wijst in dat verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (Afdeling) van 6 februari 2013.[1] Bij dit verzoek kan tevens worden betrokken dat door de te realiseren nieuwbouw mogelijke looproutes veranderen, met mogelijk als gevolg dat de Aldi hierdoor (ook) minder passanten heeft. Dit volgt uit de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 5 december 2014.[2]

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

[1] AbRS 6 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ0760.
[2] Rb. Noord-Holland 5 december 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:11379.

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

2.2.

Verder vreest Aldi dat de bevoorrading van haar Aldi-filiaal door het ontwerp-bestemmingplan wordt bemoeilijkt. In de Nota van 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 concept-inrichtingsplan, maar deze is niet toegevoegd aan de plantoelichting of anderszins inzichtelijk. In zoverre is deze stelling van de gemeenteraad dus niet controleerbaar.

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

3. Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1. Juridisch kader

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

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

3.2. Actuele behoefte

3.2.1.

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

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

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

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

3.2.2.

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

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

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

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

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

4. Parkeerbehoefte nieuwe ontwikkeling

4.1. Juridisch kader

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

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

---

[4] AbRS 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715.
[5] AbRS 19 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2634.
[6] AbRS 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2326.
[7] AbRS 17 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1862.

4.2. Parkeergelegenheid niet voldoende onderbouwd

4.2.1.

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

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

4.2.2.

Aldi acht deze onderbouwing onvoldoende vanwege de volgende redenen.

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

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

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

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

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

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

4.3. Parkeernormen niet opgenomen in planregels

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

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

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

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

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

5. Verzoek

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

Met vriendelijke groet,
[redacted]
M.R. Kruisselbrink

[8] AbRS 19 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2634.
[9] AbRS 8 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:353.

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

postnl

Post op rekening

3SRRC08841551

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Uitreiken aan:
POSTBUS 1000
3160GA RHOON

3SRRC08841551 (3160GA 1000)

Postbus 600, 8000 AP Zwolle

APLEONA

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

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST
Gemeente Albrandswaard
T.a.v. Burgemeester en Wethouders
Postbus 1000
3160 GA RHOON

3SRRC08453069

Referentie
M181136.02000005.SvL/ML

Uw contactpersoon
[redacted]

Ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0613.BPEmmastraat ONT1

22 augustus 2018
1/2

Geachte Burgemeester en Wethouders,

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

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

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

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

[redacted]

Apleona Real Estate B.V.

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

[redacted]

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

APLEONA

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

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

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

Met vr[redacted]et,
[redacted]

De heer S. van der Lubbe
Senior Accountmanager
[redacted]

Kopie aan Stichting Beleggingsfonds ROX
Aldi Vastgoed BV

[redacted]

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN
reg. nr.
23 AUG. 2018
gem.

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

Poortugaal, 22 augustus 2018

Betreft: bezwaar ontwerpbestemmingsplan

Geachte heren/mevrouw,

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

Tegen het plan willen wij de volgende bezwaren inbrengen:

De toekomstige verkeerssituatie levert geen verslechtering op.

1. Er is geen rekening gehouden met de bevoorrading van de Plus.
   De vrachtwagens hebben niet de ruimte om achteruit het Waalslop in te steken.
   Momenteel maken ze gebruik van het terrein van de Polderschuur.
   Oplossing is om op locatie met een vrachtwagenchauffeur te bekijken hoeveel ruimte ze nodig hebben. Waarschijnlijk moeten enkele parkeerplaatsen t.o. de Poortugaele verdwijnen.

2. Er wordt niets vermeld over bevoorrading van de winkels in het plangebied.
   Is hier rekening mee gehouden?

3. Het plan heeft wel degelijk verkeersaantrekkende werking door de klanten, die de winkels gaan bezoeken in de plint van het nieuwe plan.

Parkeerplaatsen.

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

Winkelwagenstalling

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

Fundering

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage: situatie parkeerplaatsen Poortugaal-centrum

Situatie bestaande parkeerplaatsen Poortugaal-centrum

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

ONTVANGEN 22 AUG. 2018

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Albrandswaard

Hofhoek 5

3176 PD Poortugaal