

Het College van B&W van de
Gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Onderwerp	Bestemmingsplan Groene Kruisweg te Albrandswaard
Datum	3 mei 2011
Referentie	PvN
Behandeld door	Peter J. van Nederpelt
Email	p.van.nederpelt@ooms.com
Telefoon rechtstreeks	(010) 424 88 25
Fax rechtstreeks	(010) 424 88 89

Geacht College,

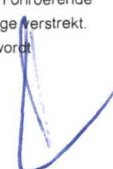
Hierbij berichten wij u namens de eigenaar van de Binderlocatie, zijnde Beheers- en Belmij Erica B.V., alsmede namens de eigenaar van het gemeentehuis, zijnde Vorm Ontwikkeling / Next Real Estate B.V., hierna te noemen partijen, het volgende.

Partijen hebben beide een belang bij een goede inpassing binnen het thans ter visie liggende bestemmingsplan. Inmiddels hebben wij met uw ambtenaren al een aantal bijeenkomsten mogen hebben om onze zienswijze op het nieuwe bestemmingsplan toe te lichten. Deze zienswijze is inmiddels schriftelijk bevestigd en de kopieën treft u bijgaand aan.

Bij uw college willen wij nog extra aandacht vragen voor het navolgende. Zoals het bestemmingsplan thans voor ligt, is het voor partijen niet mogelijk om dit gebied bedrijfseconomisch verantwoord te herontwikkelen tot een hoogwaardige kantorenlocatie. Binder zal haar activiteiten als hoveniersbedrijf, hier ter plaatse dan ook moeten blijven uitoefenen. Vorm Ontwikkeling / Next Real Estate B.V. zal de, in het verleden al eerder geopperde, ontwikkeling om van het gemeentehuis een vrijstaand kantoorgebouw te maken ook moet laten varen.

Tevens constateren partijen dat aan een andere locatie, binnen hetzelfde gebied een hogere bebouwingsdichtheid is toegekend. Gaarne zouden wij van u een toelichting willen ontvangen waarom voor de locatie van partijen een lagere bebouwingsdichtheid is aangehouden. Partijen zijn van mening dat deze lagere dichtheid hun belangen schaadt.

Tenslotte willen wij nogmaals benadrukken dat markttechnisch de Binderlocatie een uitstekende kantorenlocatie is met een goede zichtbaarheid, uitstraling en een uitstekende bereikbaarheid met zowel openbaar vervoer als met de auto.



Datum 3 mei 2011
Referentie Bestemmingsplan Groene Kruisweg te Albrandswaard, blad 2

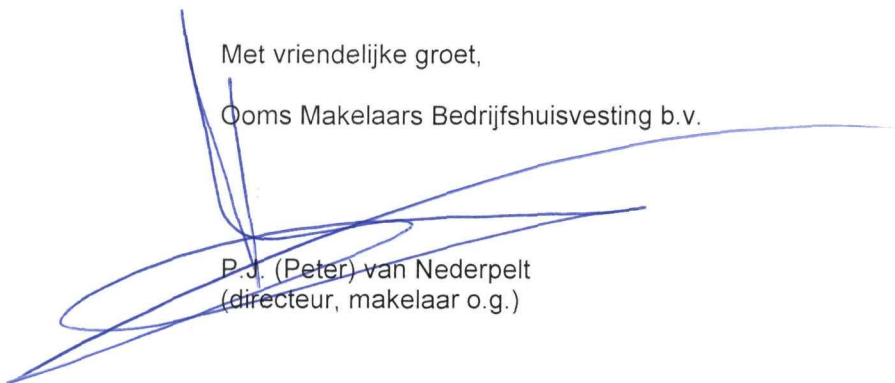
Thans zijn wij in gesprek met een groot havenbedrijf uit Albrandswaard. Omdat de andere locaties binnen uw gemeente niet voldoen aan de gestelde eisen, bestaat het risico dat dit bedrijf zich in een andere gemeente zal vestigen. Vanuit de belangen ten aanzien van de werkgelegenheid, kunnen wij ons niet voorstellen dat dit wenselijk zou zijn.

Namens parijen verzoeken wij u vriendelijk om een onderhoud om onze zienswijze en onze belangen nader toe te lichten.

Wij zien uw berichten gaarne tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting b.v.



P.J. (Peter) van Nederpelt
(directeur, makelaar o.g.)



Gemeente Albrandswaard
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Hoefhoek 5
3176 PD POORTUGAAL

Papendrecht, 27 april 2011

Onze referentie: DvdV/mvp/VDV211280
Projectnummer: V240

Betreft: Ontwerp Bestemmingsplan Groene Kruisweg, Albrandswaard
Locatie: Terrein Binder Groenprojecten BV / (Beheer- en beleggingsmij. Erica BV)
Bezwaren, wensen en vragen aangaande voorgenomen wijzigingen.

Geachte heren/dames,

Als gebouweigenaar van gebouw Poortugate, adres Hofhoek 5 te Poortugaal, u wel bekend, willen wij onze visie indienen op het concept bestemmingsplan.

Wij zijn ten tijde van de bouw van Poortugate ervan uit gegaan dat dit pand een plek kreeg in een integrale kantoorontwikkeling op ook de rest van het 'Binder terrein' wij achten het wenselijk dat er een reële kans is dat er op het Binder terrein dusdanige mogelijkheden worden geschept dat deze ontwikkelingen ook daadwerkelijk van de grond kunnen komen en hebben daarom een aantal bezwaren met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplan wijzigingen aangaande het naastliggende perceel (Hofhoek 3, Poortugaal).

In het bijlage- document 'wiz. 28.2' staat wat wij straks wel/niet kunnen mogen binnen het nieuwe bestemmingsplan (artikel 28.2 onder c: Wro wijzigingsgebied 3).

- 1) Onder punt 28.2.c sub 2 wordt gesproken over 'het gebouw'.
Om een haalbare fasering te bewerkstelligen zouden wij dit graag gewijzigd zien in 'de gebouwen'.
- 2) Onder punt 28.2.c sub 2 wordt tevens gesproken over een maximaal BVO van '4.000 m²'.
In verband met mogelijke ontwikkelingen zouden wij dit graag gewijzigd zien in een maximaal BVO van '12.000 m²'. Om een ontwikkeling mogelijk te maken op deze plek zal er een grondprijs betaald moeten worden aan de huidige eigenaar waarvan de vierkante meter prijs ongeveer overeenkomt met de mogelijk te realiseren BVO kantoren. Anders zal er door marktwerking nooit op deze plek invulling gegeven worden aan een bij de locatie passende ontwikkeling. (De gehele kavel is groot 1 ha 34 a 87; ca 13.487 m²)
- 3) Een 'regionale afstemming'.
Wij nemen aan dat hiermee niet bedoeld wordt dat aan een andere locatie in de buurt van het metrostation voorrang wordt verleend.
- 4) Onder punt 28.2.c sub 4 wordt gesproken over de afstand van gebouwen tot de kerk tenminste 125 m bedraagt. Wij gaan ervan uit dat dit gemeten wordt vanaf de kerktoren.

NEXT Real Estate BV

Van der Vormweg 165 3351 HC Papendrecht
Postbus 16 3350 AA Papendrecht
Telefoon +31 786421300 Telefax +31 786421550 E-mail post@nextrealestate.nl Internet www.nextrealestate.nl
KvK-nummer 24343935 BTW-nummer NL811740274B01 NEXT Real Estate B.V. is een onderdeel van de Van der Vorm bedrijven





- 5) Onder punt 28.2.c sub 5 wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van '12 meter'.
Om een marktconforme verdiepingshoogte te kunnen realiseren zal er een verdiepingshoogte van vier maal 3,60 meter wenselijk zijn; 14,40 verdiepingshoogte met een uitzondering voor installatie en liftopbouw zou beter passen bij deze plek.
- 6) Onder punt 28.2.c sub 5 wordt tevens gesproken over een opbouw 'trapsgewijs van 1 bouwlaag naar 4 bouwlagen'.
Om kwaliteit in de mogelijke ontwikkelingen te houden zouden wij dit graag gewijzigd zien in trapsgewijs van 2 bouwlagen naar 4 bouwlagen. Met ruimte voor opbouw voor liftuitloop en installatieruimte; 'platte pannenkoeken' van 1 laag doen geen recht aan deze plek.

Met vriendelijk groet,
Next Real Estate

Daan van der Vorm

NEXT Real Estate BV

Bezoekadres: Veerweg 165 3351 HC Papendrecht Faxadres: Postbus 16 3350 AA Papendrecht

Telefoon +31 786421300 Telefax +31 786421550 E-mail: post@nextrealestate.nl Internet: www.nextrealestate.nl
KvK-nummer: 24343935 BfK-nummer: NL811740274B01 NEXT Real Estate BV is een onderdeel van de Van der Vorm bedrijven



Gemeente Albrandswaard
T.a.v. Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Plaats: Poortugaal
Datum: 28-04-2011
Onze ref.: 12/TB
Uw ref.: -
Contact: Thod Binder
Tel.nr.: 010-501.61.11
E-mail: thod@binder.nl
Bijlage(n): 2

Betreft: Indiening zienswijze BINDER
Ontwerp Bestemmingsplan "Groene Kruisweg / Metrobaan", Albrandswaard.
Locatie: Terrein Binder Groenprojecten BV / (Beheers- en bel mij Erica BV)
Bezwaren, wensen en vragen aangaande voorgenomen wijzigingen.

Geacht college,

Met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplan wijzigingen aangaande ons perceel (Hofhoek 3, Poortugaal) hebben wij de volgende bezwaren, wensen en vragen.

In het bijlage-document "wijz. 28.2" staat wat wij straks wel/niet kunnen en mogen binnen het nieuwe bestemmingsplan (artikel 28.2 onder c: Wro wijzigingsgebied 3).

Daarnaast hebben wij een kadastrale tekening bijgevoegd met daarop aangegeven een 100m- en 125 m lijn, vanaf de kerk.

1) Onder punt 28.2.c sub 2 wordt gesproken over "het de gebouwen".

Ivm mogelijke gefaseerdheid van ontwikkelingen zouden wij dit graag gewijzigd zien in "de gebouwen".

2) Onder punt 28.2.c sub 2 wordt tevens gesproken over een maximaal BVO van "4.000 m²".

Ivm mogelijke ontwikkelingen zouden wij dit graag gewijzigd zien in een maximaal BVO van "10.000 m²".

(Toelichting: De gehele kavel is groot 1 ha 34 a 87 ca (13.487 m²) en derhalve bedrijfseconomisch niet interessant om te herontwikkelen bij een BVO van maximaal 4.000m²)

3) Onder punt 28.2.c sub 3 wordt gesproken over een "regionale afstemming".

Wat wordt bedoeld met de term regionaal en wie stemt af?

Zijn er criteria wie als eerste mag ontwikkelen?

4) Onder punt 28.2.c sub 4 wordt gesproken over de afstand van gebouwen tot de kerk tenminste 125 m bedraagt.

Dit wensen wij gaarne te wijzigen in tenminste 100m.

(Toelichting: De kavel kan anders te beperkt benut worden om een bedrijfseconomische ontwikkeling te kunnen realiseren)

5) Onder punt 28.2.c sub 5 wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van "12 meter".

Ivm mogelijke ontwikkelingen zouden wij dit graag gewijzigd zien in "16 meter".

6) Onder punt 28.2.c sub 5 wordt tevens gesproken over een opbouw "trapsgewijs van 1 bouwlaag naar 4 bouwlagen".

Ivm mogelijke ontwikkelingen zouden wij dit graag gewijzigd zien in "trapsgewijs van 2 bouwlagen naar 5 bouwlagen".

Voor eventuele vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



Thod Binder

Binder Groenprojecten

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

28.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de 'Algemene afwijkingsregels' niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsvlakken, bouwgrenzen en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10 m mag worden verschoven én de vergroting van het vlak niet meer dan 10% bedraagt;
- c. het schrappen of wijzigen van de gegeven bestemming 'Waarde - Archeologie 1 t/m 5' indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven;
- d. het wijzigen van de bestemming 'Groen' in de bestemming 'Verkeer' indien dit noodzakelijk wordt geacht om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen in de omgeving dan wel in de bestemming 'Tuin' of 'Wonen' indien dit past in het gemeentelijk groenbeleid.

28.2 Wijzigingsgebieden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-1' in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en/of 'Water' ten behoeve van een maatschappelijke functie in het groen, mits:
 1. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is voorgelegd waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een bijzondere gebouw (parkjuweel) ter markering en versterking van de groene entreezone;
 - een ingetogen gebouw, ruimtelijk ondergeschikt aan de kerk;
 2. de grondoppervlakte en/of het brutovloeroppervlak van het gebouw niet meer bedraagt dan 1.000 m²;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 4. een geluidsgevoelige functie zoals een school uitsluitend is toegestaan indien voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
 5. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 28.3.

- b. het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-2' in de bestemming 'Maatschappelijk', met de aanduiding 'begraafplaats' ten behoeve van een uitbreiding van de bestaande begraafplaats.
- c. het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-3' in de bestemmingen 'Bedrijf' of 'Kantoor' ten behoeve van een uitbreiding van de bestaande functie dan wel bij bedrijfsbeëindiging naar een kantoorfunctie, mits:
1. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is voorgelegd waaruit blijkt dat sprake is van stedenbouwkundige en landschappelijke versterking voor het metroplein en zijn omgeving;
 2. de totale grondoppervlakte en/of het brutovloeroppervlak van het de gebouwen niet meer mag bedragen dan 4.000 m²;
 3. het aanbod aan kantoren regionaal is afgestemd;
 4. de afstand van gebouwen tot de kerk tenminste 125 m bedraagt;
 5. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 12 m waarbij de bebouwing ten opzichte van de kerk trapsgewijs van 1 bouwlaag naar 4 bouwlagen mag worden gebouwd;
 6. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 28.3.
- d. het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-4' in de bestemmingen Kantoor indien de functie van politiebureau ter plaatse wordt beëindigd, mits:
1. het bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 10 m;
 3. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 28.3.
- e. het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zonewijzigingsgebied-5' in de bestemmingen 'Bedrijf' of 'Kantoor' alsmede 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Water' ten behoeve van een herontwikkeling naar bedrijvigheid en/of kantoren, mits:
1. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is voorgelegd waaruit blijkt dat sprake is van bedrijven of kantoren in een groene omgeving;
 2. het bouwplan past in een gebiedsvisie voor de omgeving Kruisdijk-West met een aantoonbare versterking van het groene karakter gezien vanuit de Groene Kruisweg;
 3. het totale toe te voegen brutovloeroppervlak in het gehele wijzigingsgebied niet meer mag bedragen dan 20.000 m² waarvan ten hoogste 9.500 m² brutovloeroppervlakte aan kantoren;
 4. zelfstandige kantoren uitsluitend zijn toegestaan:
 - binnen een zone van 300 m van het metrostation;
 - indien het aanbod in regionaal verband is afgestemd;
 5. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 12 m;
 6. bedrijven tot en met milieucategorie 4 mogen worden toegestaan mits ten opzichte van bestaande woningen voldoende afstand wordt gehouden waarbij toepassing

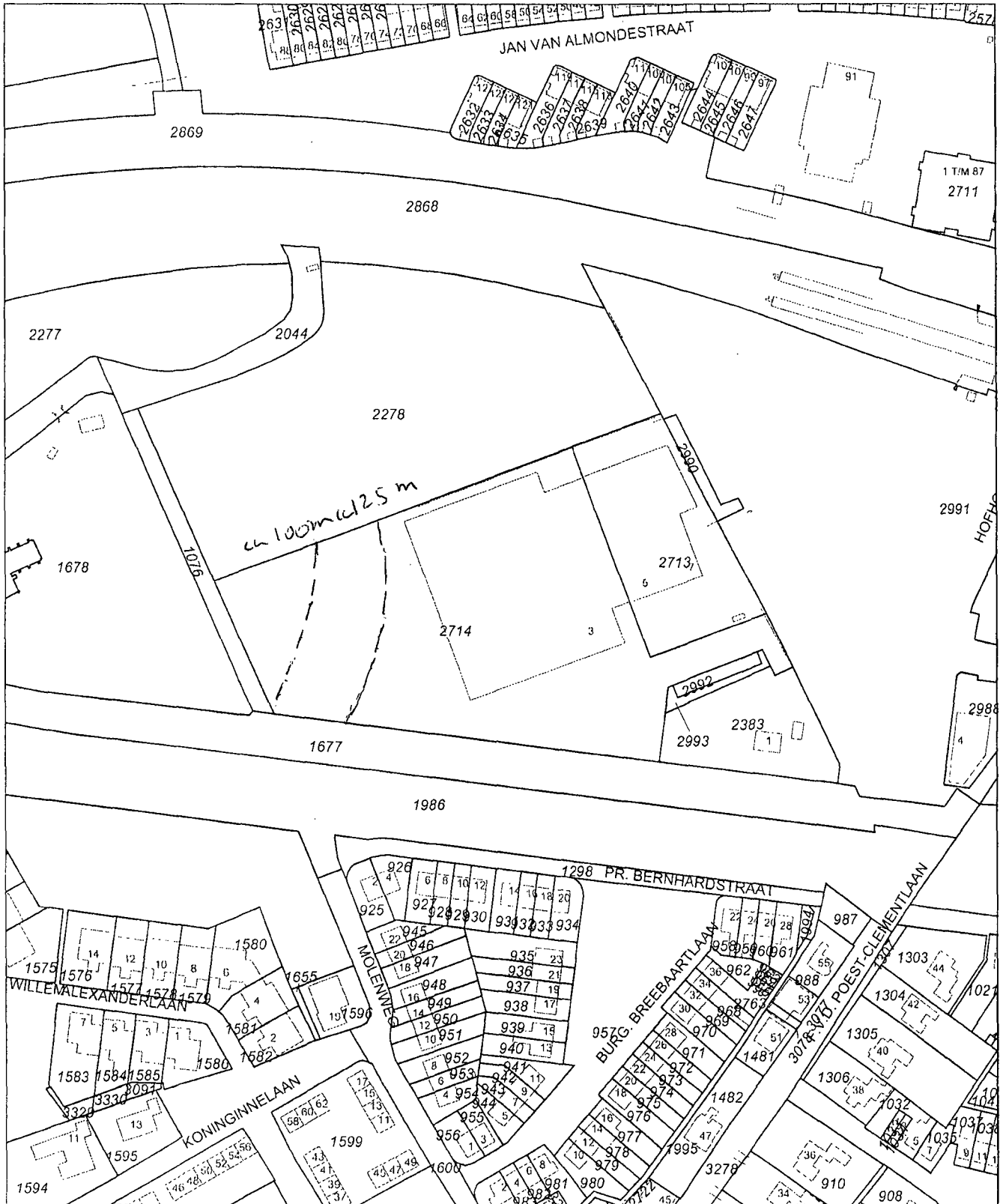
wordt gegeven aan de publicatie 'bedrijven en milieuzonering, VNG 2009';

7. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 28.3;
 8. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.
- f. het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-6' in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Water' ten behoeve van een herontwikkeling naar bedrijvigheid en/of kantoren, mits:
1. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is voorgelegd waaruit blijkt dat sprake is van bedrijven in een groene omgeving;
 2. het bouwplan past in een gebiedsvisie voor de omgeving Kruisdijk-Oost met een aantoonbare versterking van het groene karakter gezien vanuit de Groene Kruisweg;
 3. de totale uitbreiding aan grondoppervlakte en/of het brutovloeroppervlak van het de gebouwen in het gehele wijzigingsgebied niet meer mag bedragen dan 5.000 m²;
 4. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
 5. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 12 m;
 6. bedrijven tot en met milieucategorie 4 mogen worden toegestaan mits ten opzichte van bestaande woningen voldoende afstand wordt gehouden waarbij toepassing wordt gegeven aan de publicatie 'bedrijven en milieuzonering, VNG 2009';
 7. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 28.3;
 8. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

28.3 Toetsingskader

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 28.2 dient voldaan te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen (zie plantoelichting voor nadere beschrijving):

- a. luchtkwaliteit;
- b. voldoende parkeergelegenheid;
- c. mobiliteitsstoets;
- d. bodemkwaliteit;
- e. watertoets;
- f. archeologie;
- g. externe veiligheid, inclusief QRA voor de afweging van het groepsrisico;
- h. ecologie, toetsing flora- en faunawet;
- i. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer

— Kadastrale grens
 - - - Voorlopige grens
 ——— Bebouwing
 ——— Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente POORTUGAAL
 Sectie A
 Perceel 2714



Voor een eensluicend uittreksel, ROTTERDAM, 28 februari 2011
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.