



## Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk: 1339442
Uw kenmerk:	Contact: c.d.klerk
Bijlage(n):	Doorkiesnummer: 0105061704
	E-mailadres: c.d.klerk@bar-organisatie.nl
	Datum: 3 juli 2018

Betreft: Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat"

Geachte raadsleden,

### **INLEIDING**

Er is een voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" opgesteld en dit plan is aan de wettelijke overlegpartners gezonden en voor de inspraak ter inzage gelegd. Inmiddels is de inspraakprocedure doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 30 maart 2018 tot en met donderdag 26 april 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 12 april 2018 is er een informatie/inspraakavond gehouden. Gedurende deze periode zijn drie inspraak reacties ontvangen, welke in een nota van inspraak zijn samengevat en beantwoord. Deze ingediende reacties geven geen aanleiding het plan aan te passen.

### **KERNBOODSCHAP**

kennismemen van het inspraakverslag en de voortgang van de ruimtelijke procedure tot vaststellen bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat"

### **TOELICHTING**

Er is een nieuwe planologische regeling nodig voor de realisatie van het plan van Kavel Vastgoed. Voor het plan van Kavel Vastgoed is in oktober 2016 een ontwikkelingsovereenkomst getekend. Het plan is verder uitgewerkt tot ontwikkelingsplan. Het plan voorziet in de vestiging van een gezondheidscentrum (huisarts, apotheek en andere zorgfuncties) en commerciële ruimte op de begane grond. Op de verdiepingen bestaat het programma uit 26 (koop)appartementen en aan zijde van de Waalstraat het gezondheidscentrum. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is getoetst en gebruikt bij het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal Centrum – Emmastraat" om de ruimtelijke procedure te doorlopen.

### **CONSEQUENTIES**

Het proces tot vaststellen van het bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" kan worden vervolgd. Het ontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" zal van 13 juli tot en met 23 augustus ter inzage worden gelegd



**VERVOLG**

De indieners van een inspraakreactie krijgen een schriftelijke bevestiging van de weerlegging van hun reactie, deze Nota van inspraak wordt ook als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig wettelijk voorgeschreven wijze een bekendmaking plaatsvinden op de gemeentelijke website, in de Schakel en in de Staatscourant. Tegen het ontwerpwijzigingsplan kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen bij uw raad. De weerlegging van de zienswijze zal worden voorbereid door het college, maar worden vastgesteld door uw raad. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat" is een bevoegdheid van de raad. De planning is dat deze vaststelling plaatsvindt in oktober 2018.

**BIJLAGEN**

1339016          Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan "Poortugaal centrum-Emmastraat"

Met vriendelijke groet,  
het college van de gemeente Albrandswaard,  
de secretaris,                                  de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner

## **Nota van Inspraak en Overleg “Poortugaal centrum - Emmastraat”**

Het voorontwerpbestemmingsplan “Poortugaal centrum-Emmastraat” heeft een inspraakprocedure doorlopen. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan aan de wettelijke overlegpartners gezonden en heeft het plan van vrijdag 30 maart 2018 tot en met donderdag 26 april 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 12 april 2018 is er een informatie/inspraakavond gehouden. Gedurende deze periode zijn drie inspraak reacties ontvangen, welke hieronder zijn samengevat en beantwoord. Deze ingediende reacties geven op een aantal onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

### **Inspraakreacties**

- 1) Bezwaarmaker is het niet eens met de hoogte en afstand tot bestaande bebouwing

De maximale bouwhoogte aan de Emmastraat varieert van 13,5 tot 15,5 m. Dit is in lijn met het vigerende bestemmingsplan, waarin dezelfde bouwhoogtes waren toegestaan, en past ook bij de omliggende bebouwing; de Poortugaele aan de Emmastraat heeft een hoogte van 12 m. De bebouwing tegenover de Poortugaele is 15 m hoog.

- 2) Bezwaarmaker stelt dat uitzicht deels wordt ontnomen en hun privacy wordt geschaad

Er bestaat geen recht op een specifiek uitzicht. Binnen het centrum van Poortugaal is sprake van diversiteit in bebouwing, waar ook meer variatie in hoogte bestaat. De hoogte van de nieuwbouw is in lijn met vigerende rechten en omliggende bebouwing, passend in het beeld van de huidige bebouwing in het centrumgebied.

- 3) Bezwaarmaker denkt dat bevoorrading van supermarkten wordt bemoeilijkt en meer geluidshinder en luchtvervuiling ontstaat

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. Verslechtering van geluidshinder en luchtvervuiling als gevolg van bevoorrading is derhalve niet van toepassing.

- 4) Bezwaarmaker stelt dat doorstroming en parkeren zal verslechteren, waarmee verkeersveiligheid niet is gediend.

In het bestemmingsplan is de toename van het verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling afgewogen. De toename van het aantal verkeersbewegingen blijft beperkt wat door de bestaande wegenstructuur in Poortugaal kan worden opgevangen. Ten behoeve van het bestemmingsplan is tevens een parkeerbalans opgesteld. Binnen het plangebied worden extra parkeerplaatsen voorzien. Per saldo blijft het aantal parkeerplaatsen in en rond het plangebied gelijk.

### **Stichting Achmea rechtsbijstand, namens**

- 1) Bezwaarmaker stelt dat de bouwhoogte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is verhoogd

De maximale bouwhoogte is niet gewijzigd, wel de positionering van de maximale bouwhoogte. Voorheen was maximaal 15,5 m toegestaan op de hoek van de parkeerplaats en de Emmastraat. In

het voorliggende bestemmingsplan is op de hoek van de Emmastraat en de Waalstraat maximaal 15,5 m toegestaan.

2) Bezwaarmaker stelt het bestemmingsplan een openbaar parkeerterrein mogelijk maakt en derhalve de VNG-richtlijnen gevolgd dienen te worden.

Het parkeerterrein is alleen bedoeld voor bewoners en winkeliers, en dus niet als openbaar parkeerterrein. De VNG-richtlijnen zijn derhalve niet van toepassing.

3) Bezwaarmaker stelt dat de vestiging van horeca cat 1 t/m 4 mogelijk wordt gemaakt, met nachtelijke openinguren.

Categorie 1 t/m 4 betreffen hotels, restaurants, dagzaken en cafetaria's.

Via de exploitatievergunning worden de beperkingen in het kader van openbare orde en veiligheid geregeld onder andere voor wat betreft sluitingstijden. Openbare inrichtingen moeten een exploitatievergunning aanvragen en de exploitatievergunning/APV regelt de sluitingstijden voor openbare inrichtingen die een exploitatievergunningplicht hebben. In basis moeten openbare inrichtingen zoals een restaurant gesloten zijn tussen 01.00 – 07.00 uur en in het weekend van 01.30 – 07.00 uur. Terrassen moeten dicht tussen 23.00– 08.00 uur.

Sluitingstijden van horeca categorie 2 (dazaken en cafetaria's) zijn in het bestemmingsplan begrensd tot 21.00 uur, om aan te geven dat het om een dagzaak gaat, welke aansluit bij de winkeltijden. Ook deze openbare horeca-inrichtingen moeten een exploitatievergunning aanvragen en worden dus in hun openingstijden beperkt.

uur

4) Bezwaarmaker stelt de afwijkingsregels van het bestemmingsplan het mogelijk maken ook horeca categorie 5 toe te staan, en op andere locaties anders dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook horeca is toegestaan categorie 1 t/m 4.

Categorie 5 (bars) is niet via direct recht mogelijk gemaakt, maar via een ontheffing en dus via een extra ruimtelijke afweging of dit wel wenselijk is. De aanduiding horeca is opgenomen in de plint, met een centrumbestemming. De horeca is begrensd tot 250 m<sup>2</sup> maar mag zich wel in de hele plint vestigen.

5) Bezwaarmaker stelt dat voor horeca geen maximum vloeroppervlak is bepaald

Hierin wordt voorzien in het ontwerpbestemmingsplan

6) Bezwaarmaker stelt dat horeca alleen cat 2 en 3 toelaatbaar is, en afgeweken mag worden door cat 1 toe te staan.

Categorie 4 zit tussen categorie 2 en 3 in. Binnen categorie 4 worden kleine eetwaren verstrekt. Een restaurant (categorie 2) verstrekt volledige maaltijden.

7) Bezwaarmaker stelt ook dat een maximum vloeroppervlak bepaald moet zijn

Zie 5

8) Bezwaarmaker stelt dat het voorgenomen bouwplan de privacy aantast, doordat inkijk ontstaat vanuit de woningen, balkons en (dak)terrassen

Er bestaat geen recht op privacy. De woningen zijn op voldoende afstand gelegen van de bestaande bebouwing. Een dakterras is alleen toegestaan aan de westzijde, buiten de invloedssfeer van de

bezwaarmaker. Balkons zijn alleen voorzien op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping, gelegen op ruime afstand van de bestaande bebouwing.

9) Bezwaarmaker stelt dat het akoestisch onderzoek ontbreekt, evenals een bezonningstudie

Het akoestisch onderzoek is inmiddels uitgevoerd en wordt als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Een bezonningstudie is door de ontwikkelaar gemaakt. Deze bezonningsstudie is beschikbaar.

10) Bezwaarmaker stelt dat er onvoldoende aandacht is besteed aan een afscheiding (van groen) aan beide zijden van het perceel. Bezwaarmaker stelt ook dat in geen geval de bebouwing dichterbij diens woning kan komen dan voorzien was in het vigerende bestemmingsplan. Tevens stelt bezwaarmaker dat minimaal een groenstrook van 20 m gerealiseerd moet worden, of de bouwhoogte binnen die afstand tot 9 m wordt beperkt

Slechts een zeer klein gedeelte van het bouwplan is op kortere afstand dan 20 m gelegen van het perceel van bezwaarmaker. Bovendien conflicteren de genoemde bezwaren met elkaar. Een groenstrook van 20 m is gezien de benodigde parkeerplaatsen niet mogelijk. Direct langs het perceel aan de zijde van het bouwplan zal waar mogelijk een groene inrichting toegepast worden. Het staat bezwaarmaker vrij om – zoals voorgesteld – een groenstrook te realiseren op het eigen perceel. De goothoogte van het deel van de bebouwing dat binnen de 20 m ligt, bedraagt 10 m. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m. Daarnaast zijn erfafscheiding en inrichting van het terrein niet direct relevant in het kader van de planologische procedure, tenzij omwille van akoestische redenen specifieke eisen worden gesteld.

11) Bezwaarmaker wenst een minder volumineus project waarbij zoveel mogelijk wordt voorkomen dat balkons en terrassen worden gebouwd die uitzicht op diens perceel bieden.

Zie ook punt 8. De invulling van het bouwplan is zoveel mogelijk in lijn met het vigerende bestemmingsplan en is een afweging geweest van de wensen van de ontwikkelaar en de bouwmogelijkheden die hier – gelet op de omgeving – aanvaardbaar zijn.

12) Ter voorkoming van mogelijke schade wenst bezwaarmaker dat traditioneel heien niet wordt toegestaan

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. Een nulmeting om schade als gevolg van bouwwerkzaamheden te inventariseren kan hierbij een onderdeel van zijn.

13) Bezwaarmaker stelt dat door de voorgenomen ontwikkeling de waarde van haar woning daalt.

Bezwaarmaker staat het vrij om een planschaderisicoanalyse uit te laten voeren

1) Bezwaarmaker vraagt zich af waar de 171 aanwezige parkeerplaatsen gesitueerd zijn, en waar de 77 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Het gaat in totaal om 183 parkeerplaatsen ( $105 + 77 (35 + 12) = 183$ ) waarvan er 179 in het openbaar inrichtingsplan zijn getekend en drie parkeerplaatsen zijn gerealiseerd in het nabijgelegen project “De smaak van Poortugaal” (9 woningen Emmastraat). In het bestemmingsplan wordt het inrichtingsplan opgenomen.

2) Bezwaarmaker vraagt of een bezonningsstudie is uitgevoerd

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. De bouwhoogtes uit het vigerende bestemmingsplan zijn ook van toepassing op het voorliggende bouwplan. Wel is de situering van deze bouwhoogtes gewijzigd. Het hoogste gedeelte (15,5 m) ligt nu ter hoogte van de hoek Emmastraat en Waalstraat. De bezonning op de Poortugaele is daarmee iets gunstiger dan in het vigerende bestemmingsplan was toegestaan.

Een bezonningstudie is door de ontwikkelaar gemaakt, deze is beschikbaar.

3) Bezwaarmaker merkt op dat in de tekst wordt gesproken over 3 tot 5 lagen, en op de schets 4 lagen zijn getoond.

De getoonde schets is inderdaad juist; het gebouw wordt maximaal 4 bouwlagen hoog. Op de hoek van de Emmastraat en Waalstraat is nog een kap voorzien bovenop de 4 bouwlagen. De tekst zal worden aangepast.

4) Bezwaarmaker vraagt zich af of er gelet is op brandveiligheid

Elk gebouw dient te voldoen aan brandveiligheidseisen. Dit is opgenomen in het Bouwbesluit. Brandveiligheid van gebouwen is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.