

Nota Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Poortugaal Dorp" heeft op grond van artikel 3.8 Wro van vrijdag 29 maart 2013 tot en met donderdag 9 mei 2013 voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Indieners zienswijzen

1. [REDACTED], De Heuvel 20, 3171 EL Rhoon;
2. K.J.T.M. Hehenkamp verbonden aan Hehenkamp, Van Riesen & Eisenberger Advocaten, namens Ufot Beheer B.V., Plus Vastgoed B.V., Dierenspecialzaak Keizer, Pour Vous Coiffures, Tabac & Giftshop, Drenth & partners assurantiën en pensioenen B.V. en Hypotheekshop Poortugaal;
3. [REDACTED], P.J. Tijkenstraat 24, 3176 VG Poortugaal.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens worden ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Indiener 1 (De Heuvel 20)

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>a. Indiener verzoekt het bijgebouw in de voortuin van bij zijn woning als 'wonen – bijgebouw' te bestemmen. Indiener geeft aan dat de bestemming 'Tuin – 1' die aan de gronden is gegeven, de rechten met betrekking tot het bestaande bijgebouw wegbestemmen en het bijgebouw als gevolg daarvan onder overgangsrecht wordt geplaatst.</p> <p>Indiener geeft aan dat reeds onder het vigerende bestemmingsplan 'Poortugaal Dorp 1999' de bestemming 'Tuin' aan het bijgebouw is gegeven en het bijgebouw daarmee al op grond van dat bestemmingsplan onder het overgangsrecht is geplaatst. Volgens indiener is het niet toegestaan gebouwen twee maal onder het overgangsrecht te brengen. Indiener verwijst daartoe naar jurisprudentie op dit punt.</p> <p>Indiener is van mening dat het beleid van de gemeente om voortuinen zoveel mogelijk open en groen te houden en aan te laten sluiten bij het dorpse karakter, niet van toepassing is voor zijn perceel en de percelen behorende bij de woningen</p>	<p>a. In artikel 17 van de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat op gronden met de bestemming 'Tuin – 1' de bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt. In geval van herbouw mag de bebouwing op de locatie van de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.</p> <p>De bepaling leidt ertoe dat het bijgebouw dat in de voortuin van het perceel van indiener staat op grond van de bestemming 'Tuin - 1' is toegestaan en derhalve positief is bestemd. Anders dan indiener stelt is het bijgebouw niet onder het overgangsrecht gebracht.</p> <p>Gezien het voorgaande, voorziet de bepaling in de bestemming 'Tuin – 1' in hetzelfde als indiener beoogt, te weten het positief bestemmen van de in de voortuin aanwezige berging. Er bestaat dan ook geen aanleiding om aan het perceel een bestemming 'Wonen' te geven met de aanduiding 'bijgebouw'.</p> <p>Daarbij wordt nog opgemerkt dat ter plaatse van de voortuin geen sprake is van een woonfunctie. Ook om die reden is een tuinbestemming meer passend. Voorts zal het opnemen van een woonbestemming leiden tot meer</p>



<p>De Heuvel 12 t/m 24. Indiener wijst erop dat bij de genoemde woningen in de voortuin een bijgebouw staat. Volgens indiener is er voor de desbetreffende woningen geen sprake van voortuinen met een dorps, open en groen karakter.</p> <p>b. Indiener maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming 'Waterstaat'. Indiener wijst op beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van de gronden met de dubbelbestemming. Op de gronden mag namelijk alleen gebouwd worden indien B&W een omgevingsvergunning voor het afwijken verlenen onder de voorwaarde dat de waterhuishoudkundige belangen dit toelaten.</p> <p>Volgens inspreker is er geen aanleiding om de desbetreffende dubbelbestemming op te nemen, aangezien de watergang ten behoeve waarvan de dubbelbestemming is opgenomen, geen hoofdwatrgang betreft waarvan de belangen beschermd moeten worden. Ook de diepte van de strook met de dubbelbestemming is niet gemotiveerd. De waterkant is immers in eigendom bij particulieren. Onderhoud en beheer van de watergang beperken zich derhalve alleen tot baggerwerkzaamheden vanuit het water. Gelet daarop kan de dubbelbestemming beperkt worden tot alleen de watergang.</p> <p>c. Tenslotte merkt indiener nog op dat ook het bijgebouw aan de achterzijde van zijn woning wordt wegbestemd.</p>	<p>bebouwingmogelijkheden, aangezien op grond van die bestemming meer erfbebouwing is toegestaan dan op grond van de tuinbestemming. Meer bebouwing ter plaatse van de voortuin van indiener is ongewenst, nu gestreefd wordt naar het open en groen houden van voortuinen.</p> <p>b. Het is correct dat als gevolg van de dubbelbestemming 'Waterstaat' de bouwmogelijkheden van de gronden met die dubbelbestemming beperkt worden. De dubbelbestemming is echter opgenomen ten behoeve van de geldende Keur op grond waarvan hoofdwatrgangen beschermd dienen te worden. De diepte van de strook met de dubbelbestemming 'Waterstaat' is in het ontwerpbestemmingplan op grond van de overlegreactie van het Waterschap Hollandse Delta aangepast van 5 meter naar 3,5 meter. Bij het bestemmen van de gronden is niet relevant wie daarvan de eigenaar is. De dubbelbestemming zal derhalve gehandhaafd blijven.</p> <p>Erfbebouwing die binnen de dubbelbestemming valt en met een vergunning is opgericht, is overigens nog steeds toegestaan en wordt niet wegbestemd.</p> <p>c. Voor de gronden aan de achterzijde van de woning van indiener geldt een woonbestemming. Op grond van deze woonbestemming is buiten het bouwvlak erfbebouwing mogelijk. Het bijgebouw in de achtertuin van indiener is derhalve toegestaan en wordt niet wegbestemd. Indien voor het desbetreffende bijgebouw tevens een aanduiding 'bijgebouw' wordt opgenomen, zouden de bebouwingmogelijkheden voor indiener worden verruimd. Dat is niet gewenst.</p> <p>Aanpassingen Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
--	--

Indieners 2 (m.b.t. De Portegale)

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Volgens indiener is er bij de bouw van het winkelcentrum De Portegale afgesproken dat lokale ondernemers voorrang zouden krijgen bij vestiging in het winkelcentrum boven grote landelijke ondernemers.</p>	<p>a. Als gevolg van de inspraakreactie van indieners was de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangepast: de open ruimte tussen de drogisterij en de dierenspecialzaak was in het bouwvlak</p>



<p>Indiener geeft aan dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'Poortugaal Dorp' dat uitgangspunt wordt verlaten. Indiener wijst daartoe op het volgende.</p> <p>a. Volgens indieners zal er als gevolg van de open ruimte tussen de drogisterij en de dierenpeciaalzaak sprake zijn van overlast. Als gevolg van een gelijklopende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan van indieners is het bouwvlak ter plaatse van de open ruimte aangepast. Indieners vragen zich af of de aanpassing van het bouwvlak voldoende is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>b. Indieners zijn van mening dat als gevolg van de bestemming Gemengde Doeleinden er te ruime mogelijkheden voor detailhandel ontstaan. Indieners vrezen hierdoor dat zij in hun voorbestaan worden bedreigd. Als gevolg van de ruime bestemming bestaat immers de mogelijkheid tot vestiging van verschillende vormen van detailhandel, hetgeen uit het oogpunt van concurrentie nadelig is voor indieners.</p> <p>c. Indieners verzoeken de bestemming van de Plusmarkt ter plaatse van de kantoorruimte wordt gewijzigd in 'Kantoor' en 'Wonen'. Indieners wijzen erop dat bij meer centrumfuncties ook (al dan niet daar aan gerelateerde) kantoorfuncties mogelijk moeten zijn.</p> <p>d. Volgens indieners is het in strijd met jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om te bouwen voor leegstand. Indieners wijzen op de uitspraak van 5 december 2012 (nr. 201200385/1/T1/R2). In die uitspraak is door een van de appellanten betoogd dat in afwijking van de bestaande jurisprudentie over duurzame ontwrichting ook ruimte zou moeten zijn voor het toetsen van de behoefteskant van detailhandel, nu grootschalige leegstand en verpaupering zeker ruimtelijke gevolgen kunnen</p>	<p>opgenomen en op de verbeelding was aangegeven dat de bouwhoogte ter plaatse 4 meter mocht bedragen. Echter, op basis van een vastgesteld raadsbesluit/amendement (bijlage 1) is besloten de nis tussen 'De Portegale' (Waalstraat 2) en de in schuurvorm opgetrokken bebouwing aan de Dorpsstraat 3 om historische redenen niet te bebouwen. Dit betekent dat vigerende rechten weer van toepassing zijn, en uitbreiding niet mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>b. Het bestemmingsplan heeft tot doel het centrum van Poortugaal te versterken en levendig te houden. Daarvoor achten wij het noodzakelijk dat de open plek aan de Emmastraat wordt opgevuld met centrumfuncties zodat er een sterker winkelgebied ontstaat met logische looproutes. Een sterk centrum is van belang voor alle ondernemers in Poortugaal. Om te komen tot een goede invulling van deze locatie hebben wij de bestemming 'Gemengd' opgenomen die het mogelijk maakt maximaal 1.275 m² b.v.o. aan detailhandel toe te staan. Deze uitbreiding past binnen de uitbreidingsruimte die al voorzien was in het bestemmingsplan Poortugaal Dorp uit 1999. Het voorliggende bestemmingsplan heeft niet tot doel extra ruimte te bieden maar is juist een nadere detaillering en invulling van de ontwikkelingsruimte die al aanwezig was. Wij zijn van mening dat daarmee eindelijk invulling wordt gegeven aan de reeds lang gewenste versterking en uitbreiding van het centrumplan Poortugaal. Daarbij is het allerm minst de bedoeling het beleid los te laten om ons in te zetten voor lokale ondernemers. In een bestemmingsplan is het echter niet toegestaan een beperking op te nemen waardoor landelijke ketens worden uitgesloten.</p> <p>c. Voor het gehele winkelgebied hebben wij gekozen voor een ruime bestemming Centrum. Deze bestemming sluit aan op de bestaande rechten uit vigerende bestemmingsplan. De bestemming Centrum is zeer flexibel opgesteld en biedt ruimte aan diverse functies. Een verdere verruiming met de functies wonen op de begane grond en kantoren achten wij niet gewenst om redenen die beschreven zijn in de plantoelichting: zo veel mogelijk publieksgerichte functies op de begane grond en geen extra m² aan kantoorruimte in de</p>
---	---

<p>hebben. Indiener wijzen op de overcapaciteit die kan leiden tot leegstand in het centrum van Poortugaal.</p>	<p>gemeente. Het voorgaande neemt niet weg dat de bestemming Centrum wel toelaat dat binnen de kantoren ten dienste van de hoofdfunctie zijn toegestaan (bijvoorbeeld kantoorruimte die nodig is voor de bedrijfsvoering van de supermarkt). Dit zijn functies die horen bij de bestemmingsomschrijving van detailhandel. Mocht u in de toekomst toch een bouwplan hebben voor een functie passend in het centrum en niet past binnen de bestemming Centrum dan zullen wij op dat moment bekijken of we daaraan medewerking kunnen verlenen.</p> <p>d. Van bouwen voor leegstand is geen sprake. We hebben juist gekozen voor een beperkte uitbreiding van het winkelgebied met maximaal 1.275 m² b.v.o. zoals omschreven in de beantwoording onder b.</p> <p>In een DPO-onderzoek uit 2011 is aangetoond dat er voldoende marktruimte in het centrum aanwezig is. De bestemming is bovendien zo flexibel dat ook minder bebouwing en/of functies mogelijk zijn. Het DPO-onderzoek¹ zal als bijlage bij het plan worden gevoegd.</p> <p>Aanpassingen Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt het bouwvlak tussen de Waalstraat 2 en de Dorpsstraat 3 weer teruggebracht conform de feitelijke situatie. De vigerende rechten zijn hiermee overgenomen.</p>
---	---

Indiener 3 (Koninginnelaan 11)

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener maakt bezwaar tegen de goot- en bouwhoogte die voor zijn perceel aan de Koninginnelaan 11 zijn opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan mag gebouwd worden tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze bouwmogelijkheden beperkt tot een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Indiener verzoekt het nieuwe bestemmingsplan aan te passen aan de bestaande rechten.</p>	<p>Voor zover op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan geen goothoogte is opgenomen, is een goothoogte van 6 meter toegestaan. Dit geldt ook voor de woning van indiener. De verbeelding zal dan ook worden aangepast, in dien verstande dat een goothoogte van 6 meter wordt opgenomen.</p> <p>Aanpassingen Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zal ter plaatse van de woning aan Koninginnelaan 11 een goothoogte van 6 meter worden opgenomen.</p>

¹ H&S/Croonen, Distributieplanologisch onderzoek winkelcentrum Poortugaal, d.d. 20 mei 2011

Ambtshalve wijzigingen

1. In de regels zal de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de bestemming 'Tuin' (lid 17.2 onder c) worden aangepast van 3 meter naar 1 meter. Tevens wordt artikel 17.3 aangepast zodat kan worden afgeweken van de hiervoor genoemde 1 meter (zie Staat van wijzigingen).
2. Op de verbeelding zal de goothoogte van de woningen aan Koninginnelaan 13 en 19 worden aangepast van 4 meter naar 6 meter.
3. Op de verbeelding zullen binnen het bouwvlak van de gemengde bestemming enkele goot- en bouwhoogten worden aangepast (zie Staat van Wijzigingen).
4. De bestemmingsgrenzen aan de Willem Alexanderlaan 4 t/m 14 en de oostzijde van Koninginnelaan 13 worden aangepast conform de feitelijke situatie (zie Staat van Wijzigingen).
5. Het bouwvlak aan de Dorsvlegel 11 wordt verruimd tot 10 bij 10 meter, richting het noordwesten.
6. De doorgang van het kantoor naar de appartementen aan de Achterweg 3 wordt naar het noorden verplaatst en verruimd van 2,5 naar 3 meter.

AMENDEMENT

De raad van de gemeente Albrandswaard in vergadering bijeen op 15 juli 2013 ter besluitvorming van het bestemmingsplan 'Poortugaal dorp'

Overwegende dat:
het om historische reden van belang is dat er een duidelijk onderscheid blijft in de bebouwing tussen het gebouw 'De Portugaele' en de in schuurvorm opgetrokken bebouwing aan de Dorpsstraat 3

BESLUIT:

Het raadsbesluit 128592 aan te vullen met:
De nis tussen Waalstraat 2 en Dorpsstraat 3 in Poortugaal open te houden.

En gaat over tot de orde van de dag

EVA fractie

Arda van der Heide



Jan Gardeitschik



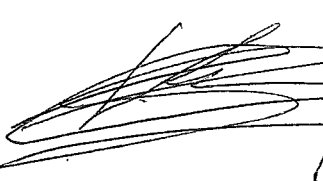
Adria Kweekel



Rob Littel



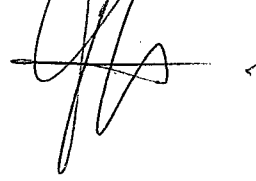
Lennard Goudriaan



Hans de Bruijn



Thomas van der Knaap



STAAT VAN WIJZIGINGEN - BESTEMMINGSPLAN POORTUGAAL DORP

1. ALGEMEEN

Het plan is op ondergeschikte onderdelen aangepast zoals onjuiste verwijzingen, redactionele verbeteringen, spellingsfouten en vergelijkbare aanpassingen van ondergeschikte betekenissen.

2. REGELS

Het ontwerpbestemmingsplan zal op de volgende onderdelen worden aangepast:

Artikel	Ontwerpbestemmingplan	Vastgesteld bestemmingsplan
17.2	c. voor het overige uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan: <ol style="list-style-type: none"> 1. 1 m voor erfafscheiding; 2. 3 m voor overige bouwwerken. 	<i>c. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.</i>
17.3	Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 binnen de bestemming voor het bouwen aan de zijgevel van een entree-, tochtportaal en of erker, op voorwaarde, dat: <ol style="list-style-type: none"> a. de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 2 m²; b. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning; c. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m zal bedragen; d. de naast een woning bestaande parkeergelegenheid op eigen erf behouden blijft. 	<p><i>17.3.1 Entree, tochtportaal en/of erker</i> <i>Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 binnen de bestemming voor het bouwen aan de zijgevel van een entree, tochtportaal en/of erker met dien verstande dat:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>a. de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 2 m²;</i> <i>b. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;</i> <i>c. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m zal bedragen;</i> <i>d. de naast een woning bestaande parkeergelegenheid op eigen erf behouden blijft.</i> <p><i>17.3.2 Andere bouwwerken</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 binnen de bestemming voor het bouwen van andere bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 3 m, mits:</i> <i>b. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;</i> <i>c. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).</i>

3. VERBEELDING

De planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal gewijzigd worden zoals aangegeven op wijzigingskaarten A tot en met F.

Wijzigingskaart A

Oude situatie: Ontwerp bestemmingsplan



Een maximale goothoogte van 4 meter ter plaatse van de Koninginnelaan 11

Nieuwe situatie: Gewijzigde vaststelling



Een maximale goothoogte van 6 meter ter plaatse van de Koninginnelaan 11

Wijzigingskaart B

Oude situatie: Ontwerp bestemmingsplan



Een maximale gothoogte van 4 meter ter plaatse van de Koninginnelaan 13 en 19

Nieuwe situatie: Gewijzigde vaststelling



Een maximale gothoogte van 6 meter ter plaatse van de Koninginnelaan 13 en 19

Wijzigingskaart C

Oude situatie: Ontwerp bestemmingsplan



De opgenomen goot- en bouwhoogten zijn niet allemaal meer actueel

Nieuwe situatie: Gewijzigde vaststelling



De nieuwe actuele goot- en bouwhoogten

Wijzigingskaart D

Oude situatie: Ontwerp bestemmingsplan



De bestemmingsplangrenzen aan de Willem Alexanderlaan 4 t/m 14 en de oostzijde van Koninginnelaan 13 zijn niet conform de feitelijke situatie overgenomen

Nieuwe situatie: Gewijzigde vaststelling



De bestemmingsplangrenzen aan de Willem Alexanderlaan 4 t/m 14 en de oostzijde van Koninginnelaan 13 zijn conform de feitelijke situatie overgenomen

Wijzigingskaart E

Oude situatie: Ontwerp bestemmingsplan



Het bouwvlak is opgenomen conform de bestaande bebouwing

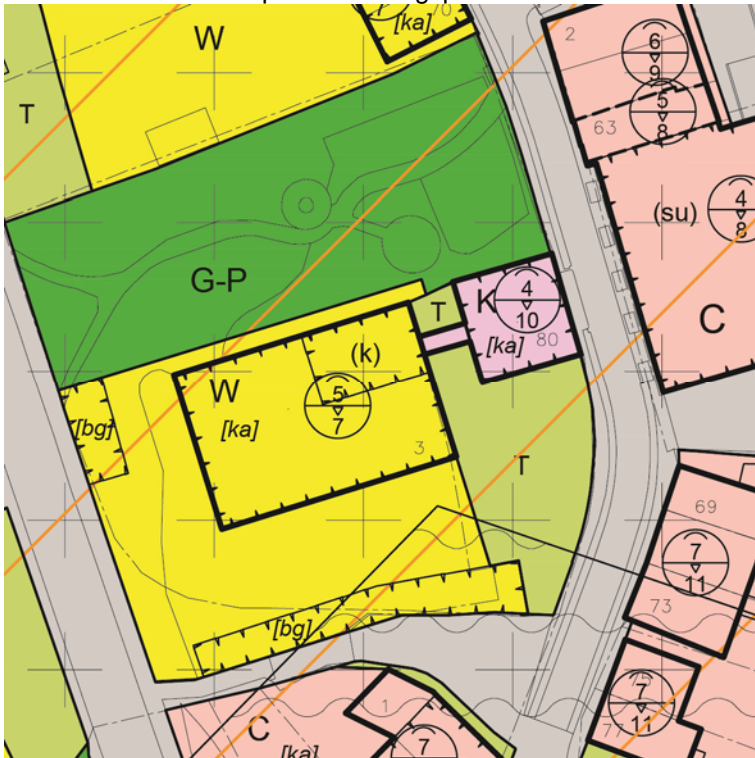
Nieuwe situatie: Gewijzigde vaststelling



Het bouwvlak wordt verruimd

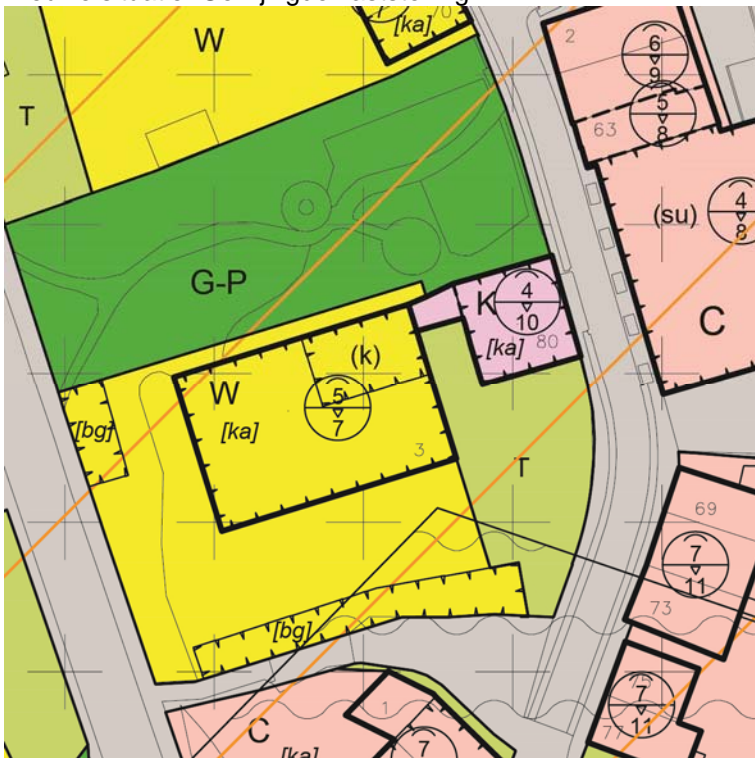
Wijzigingskaart F

Oude situatie: Ontwerp bestemmingsplan



De doorgang van het kantoor naar het appartementencomplex is fout gesitueerd en te smal

Nieuwe situatie: Gewijzigde vaststelling



De doorgang van het kantoor naar het appartementencomplex is goed gesitueerd en de juiste breedte is opgenomen