

■ Gemeente Albrandswaard

■ Wijzigingsplan “Emmastraat te Poortugaal”

■ Vastgesteld

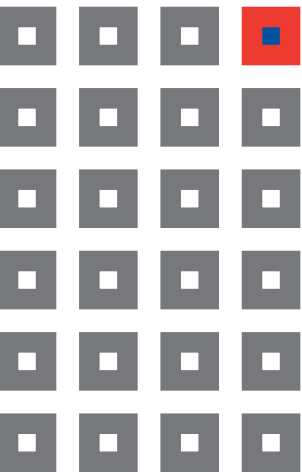


18 augustus 2015

Gemeente Albrandswaard

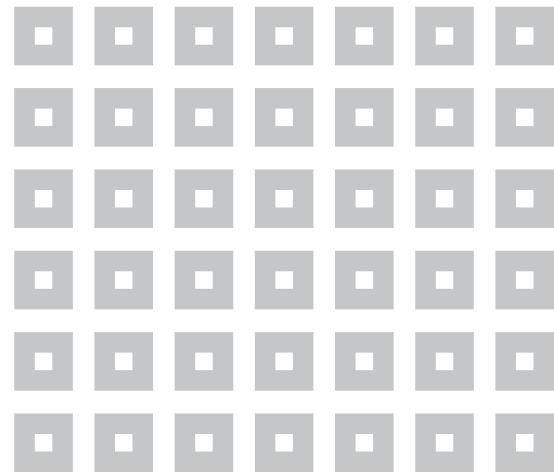
Wijzigingsplan “Emmastraat te Poortugaal”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



werknummer: 103.344.90
datum: 18 augustus 2015
bestand: J:\103\344\90\3.projectresultaat\c. vaststelling

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	1
2. Planbeschrijving	1
3. Verantwoording	2
4. Volkshuisvesting	2
5. Mobiliteit	2
6. Natuur en landschap	3
7. Water	3
8. Archeologie en cultuurhistorie	3
9. Milieu	3
10. Uitvoerbaarheid	4
11. Procedure	4

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1	Urban Synergy, Beeldkwaliteitsplan “De Smaak van Poortugaal”, d.d. 29 april 2015
Bijlage 2	Collegevoorstel

1. Inleiding

Het voorliggend wijzigingsplan betreft een uitwerking van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het moederplan "Poortugaal Dorp".

De voorgenomen ontwikkeling ziet op de bouw van negen woningen. Daarnaast vindt een beperkte verruiming van het bouwvlak plaats en wordt een doodlopende weg aan de achterzijde van de voorziene woningen mogelijk gemaakt.

2. Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen in Poortugaal aan de Emmastraat. Het huidige gebied kende twee afzonderlijke gebouwen waarin een kinderopvangcentrum en een peuterschool waren gesitueerd. Beide gebouwen zijn inmiddels gesloopt en het terrein is nu tijdelijk onbebouwd. Zowel het kinderopvangcentrum als de peuterschool waren met de voorzijde aan een openbare weg (Emmastraat)gelegen. Aan de achterzijde is er sprake van een groene structuur met bomen. In het moederplan is vooruitlopend op de wijzigingsbevoegdheid al een woonbestemming met bouwvlak opgenomen voor de bouw van maximaal negen woningen (direct recht).

Het maximum aantal wooneenheden blijft negen, maar een andere situering heet plaats. De woningen krijgen een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter, in overeenstemming met de nu al vigerende mogelijkheden.

Voor de woningen in het plangebied worden tuinen gerealiseerd. De afstand tussen de voorgevel en de openbare weg zal minimaal 4,5 meter bedragen. Het bouwvlak wordt voor een gedeelte, zowel in de lengte als de breedte verruimd. Binnen het bouwvlak kunnen vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd.

Aan de achterzijde van de woningen komen tuinen waarin bergingen/garages mogelijk zijn. Ook is per woonperceel één parkeerplaats voorzien in de achtertuin. Aan de te realiseren doodlopende ontsluitingsweg (ten zuiden van de tuinen) zullen zes langparkeerplekken gerealiseerd worden. Aan de westzijde van de woningen zijn nog vier parkeerplaatsen voorzien. Om de parkeerplekken te kunnen realiseren zal in het zuiden een deel van de groenstructuur teruggebracht worden, waarbij de bomen wel behouden blijven. Op de volgende afbeelding is een voorbeeldverkaveling opgenomen van de mogelijke ontwikkeling. Randvoorwaarden die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan "De Smaak van Poortugaal", zijn doorvertaald in de verbeelding. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 aan deze oplegnotitie toegevoegd.



Afbeelding: mogelijke verkaveling aan de Emmastraat

3. Verantwoording

Met betrekking tot het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid wordt verwezen naar het moederplan "Poortugaal Dorp".

4. Volkshuisvesting

De negen wooneenheden moeten volgens de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking voldoen aan de regionale behoefte. Deze behoefte is in het moederplan onderzocht en sloot aan op de regionale ruimtevraag die elders in de regio onvoldoende kon worden voorzien. In de wijzigingsbevoegdheid wordt uitgegaan van maximaal 12 woningen, daar waar in de uitwerking slechts sprake is van 9 woningen. Dit betekent een continuering van de vigerende rechten. Het bouwvlak wordt slecht beperkt verruimd waardoor ruimtelijk gezien nauwelijks verandering optreedt. Bij de tweede trede dient er gekeken te worden naar het opvangen van regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. In dit geval wordt de regionale behoefte opgevangen in een bestaand stedelijk gebied aan de Emmastraat en nabij het centrum waardoor het behandelen van de derde trede overbodig is. Aan de hand van deze drie treden kan geconcludeerd worden dat de regionale behoefte niet opnieuw afgestemd hoeft te worden.

5. Mobiliteit

In de CROW-publicatie 317 wordt aangegeven dat er minimaal 1,7 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden per woning in de schil van het centrum in weinig stedelijk gebied. Het gemiddelde komt dan neer op 2,1 parkeerplaatsen per (vrijstaande) woning. In totaal komen er maximaal negen woningen waardoor er in totaal 19 parkeerplaatsen (2,1 parkeerplaatsen per woning maal de negen woningen) gerealiseerd dienen te worden. Doordat het onbekend is wat voor type woningen er gaan komen, zijn deze gegevens gebaseerd op een schatting in de meest negatieve situatie. In dit geval vrijstaande woningen. Er zullen 20 parkeerplaatsen gerealiseerd worden aan de achterzijde en zijkant van de woningen. Aan de voorzijde van de woningen bestaat ook de mogelijkheid om te parkeren, aan straat. Voldaan wordt aan het benodigd aantal parkeerplaatsen.

Iedere woning kent, volgens de CROW-publicatie 317, een verkeersaantrekkende werking van 6,3 vervoersbewegingen per dag. Doordat er slechts één woning wordt toegevoegd ten opzichte van de vigerende situatie, neemt de verkeersaantrekkende werking met 6,3 toe. In de situatie van negen woningen is er sprake van 56,7 (verkeersaantrekkende werking van 6,3 maal de negen woningen) vervoersbewegingen per dag. Doordat er 6,3 bijkomt, wordt het aantal vervoersbewegingen per dag verhoogd naar 63. De Emmastraat is voorzien op dit aantal. Daarnaast was sprake van een basisschool en een kinderdagopvang. Deze kende beide een hogere verkeersaantrekkende werking dan de negen woningen.

6. Natuur en landschap

In het aanvullend ecologisch onderzoek, dat is opgenomen bij het moederplan "Poortugaal Dorp", werd aanbevolen om in het wijzigingsgebied de huidige bomen in te laten passen of in de nieuwe situatie bomen aan te planten. Het gaat bij voorkeur om oudere en hoge bomen. Daarnaast is er aanbevolen om het wijzigingsgebied zo min mogelijk te verlichten om (licht)verstoring bij de dieren tegen te gaan. De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met die aanbevelingen door aanwezige bomen te behouden.

Het plangebied valt niet binnen een ecologische hoofdstructuur (EHS) of Natura-2000 gebied. Waarden worden dus niet aangetast. Met de overige betrekkingen tot natuur en landschap wordt aangesloten op het bepaalde in het moederplan "Poortugaal Dorp".

7. Water

In de huidige situatie is er in totaal sprake van 1.965 m² verharde grond. Dit bestaat uit een school (965 m²), een kinderopvangcentrum (175 m²) en een verharding rondom de school (1.000 m²). In het nieuwe plangebied is er sprake van 1.500 m² verharde grond. Het aantal m² aan verharding neemt daarmee af ten opzichte van de huidige situatie. Het realiseren van extra waterberging is daarmee niet benodigd. Voor het overige wordt verwezen naar het moederplan "Poortugaal Dorp".

8. Archeologie en cultuurhistorie

De gronden van het wijzigingsplan zijn momenteel deels bebouwd wat betekent dat er al een zekere mate van verstoring aan met name de bovenste stratigrafie bestaat. Voor wat betreft de diepere bodemlagen geldt dit in mindere mate/niet (alleen de heipalen van de bestaande bebouwing reiken tot diep). Het mogelijk maken van de bouw van maximaal negen woningen kan hier zonder archeologische bemoeienis worden gerealiseerd, mits de nieuwe bodemverstoring - dat wil zeggen de bodemverstoring buiten de contouren van en dieper reikend dan de bestaande bebouwing - binnen de marges van toegestane verstoring van het moederplan blijven. Voor deze locatie is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van kracht met als toegestane marges 1,0 m beneden maaiveld en 200 m².

9. Milieu

Met betrekking tot 'geluidhinder' wordt verwezen naar de onderstaande tekst. De overige onderwerpen die betrekking hebben op milieu wordt verwezen naar het moederplan "Poortugaal Dorp".

9.1 Geluidhinder

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de route Beatrixstraat/Waalstraat en het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. De nieuwe woningen zijn gelegen op een afstand van 40 meter vanaf de route van de Beatrixstraat/Waalstraat. Langs deze route is vrijwel aaneengesloten bestaande woonbebouwing gelegen. Deze bebouwing heeft een zodanige afschermdende werking dat de voorkeursgrenswaarde door wegverkeerslawaai niet wordt overschreden. Dit betekent dat een hogere waardeprocedure ingevolge de Wgh voor wegverkeerslawaai niet benodigd is, overeenkomstig

het moederplan "Poortugaal Dorp". De nieuwe woningen zijn ten zuiden van de Emmastraat voorzien. Deze weg heeft een overwegende verblijfsfunctie en dienst als ontsluiting van de langs deze weg gelegen functies en is ingericht als 30 km weg. Omdat de verkeersfunctie van de weg zeer gering is, is de verkeersintensiteit op deze weg gering en wordt er geen noemenswaardige geluidhinder verwacht. Ook is het plangebied gelegen in de zone van het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Voor dit industrieterrein geldt de zogenoemde 'T+-contour', het zogenaamde planologisch aandachtsgebied rondom het industrieterrein. Deze zone is bij Koninklijk Besluit van 23 juni 1993 vastgesteld aan de hand van een inventarisatie van de geluidsbepalende bedrijven, de zogenaamde zonerelevante bedrijven.

In dit geval is sprake van het vervangen van bestaande (geluidsgevoelige) bebouwing en de ligging van de geluidbronnen op het betrokken industrieterrein zodanig is dat de geluidbelasting, vanwege dat industrieterrein en vanwege andere geluidbronnen, van ten minste één uitwendige scheidingsconstructie van elk van de woningen lager is of gelijk is aan 50 dB(A). Als geluidsluwe gevel kan de zuidgevel van de woningen worden aangemerkt.

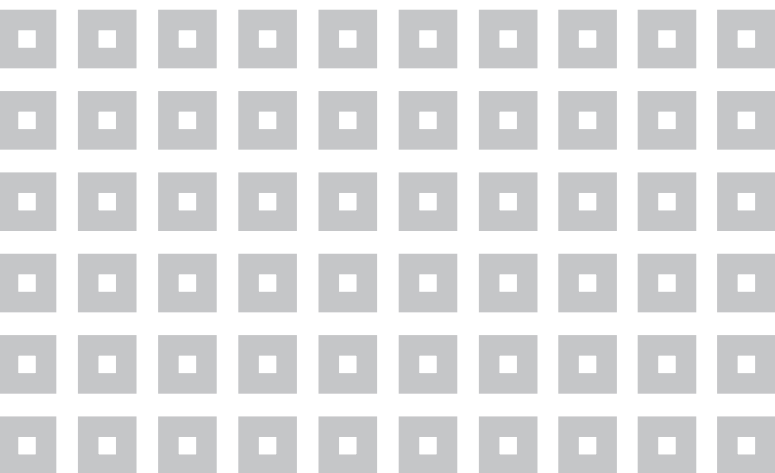
10. Uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid voor het opstellen van het wijzigingsplan wordt door de gemeente gedragen. Naast de economische uitvoerbaarheid is er een maatschappelijke uitvoerbaarheid. De stedenbouwkundige visie is onderzocht in het moederplan. Het toevoegen van maximaal negen woningen past binnen de stedenbouwkundige visie, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan "De smaak van Poortugaal". Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 aan deze oplegnotitie toegevoegd. Het bouwvlak wordt weliswaar vergroot, maar er wordt er niet afgeweken van de stedenbouwkundige visie. Het parkeren is voorzien op eigen terrein en aan de achterzijde en zijkant waardoor dit zoveel mogelijk uit het zicht is.

11. Procedure

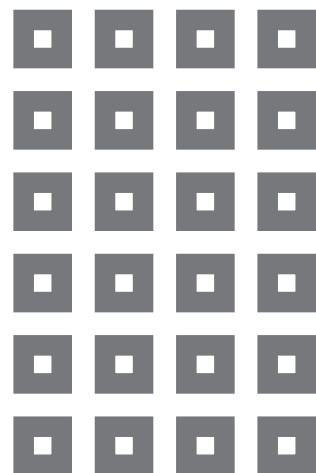
Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen bij burgemeester en wethouders. In totaal zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het collegevoorstel, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging geschiedt langs elektronische weg.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69