

Aan De Gemeenteraad van Albrandswaard

Datum 18 november 2014
Betreft **Raadsinformatiebrief** bestemmingsplan Portland Noord (Bedrijven)
Contactpersoon C. de Klerk-Verbeek
Doorkiesnummer 0105061 704
Email c.d.klerk@albrandswaard.nl
Bijlage(n)
Ons kenmerk 117882
Uw kenmerk
CC

Geachte raadsleden,

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Postbus 1000
3160 GA Rhoon
Telefoon 010 506 11 11
Fax 010 501 81 80
www.albrandswaard.nl
Bankrekeningnummer
BNG 28.50.20.420

Openingstijden

Publiekzaken:
ma, di, do, vr.:
09.30 - 13.00 uur
woensdag:
13.00 - 16.30 uur
17.30 - 20.00 uur
zaterdag:
09.30 - 11.30 uur

Kantoor ma t/m vr:
09.00 - 16.30 uur
(alleen volgens afspraak)

Inleiding

Bedrijventerrein Portland (Portland-Noord)

Het plangebied bedrijventerrein Portland is gelegen in het bestemmingsplan "Portland". Voor de gronden is een *uitwerkingsbevoegdheid* (college) opgenomen. Dit houdt in dat het college de bevoegdheid heeft de gronden nader uit te werken ten gunste van het vestigen van bedrijven en kantoren. Dat wil zeggen dat er nu geen directe bouwrechten zijn. Geïnteresseerden moeten een optiekoopovereenkomst voor een kavel aangaan en een planvisie indienen; waarna voor een bouwplan eerst een bijzondere procedure gevoerd moet worden (indirect recht).

Verzoek aanpassing bestemmingsplan Portland Noord:

Aanleiding is de veranderde markt in relatie tot de verkoop van het bedrijventerrein Portland door Ontwikkelingsmaatschappij Midden-IJsselmonde (OMMIJ). De eerder voorziene ontwikkelaar die het gehele bedrijventerrein zou ontwikkelen, en op basis waarvan de uitwerkingsvoorwaarden zijn opgesteld, heeft zich terug getrokken. De gronden zijn nu door de OMMIJ als bedrijfskavels in de markt te koop gezet.

De uit te werken bestemming in relatie tot de verkoopbaarheid:

Er zijn diverse geïnteresseerden; Echter de indirecte bouwrechten en de huidige wijzigingsvoorwaarden zorgen ervoor dat de kavels niet verkocht worden. De door de markt aangegeven obstakels ten aanzien van de uitwerkingsregels:

- Géén interesse in kantoor (westelijke kavel) wél in bedrijfsactiviteiten gericht op gemengde doeleinden, zoals cultuur en ontspanning met ondergeschikte horeca;
- Kleinere gebouwen gewenst/ kleinere kavelverkoop gewenst;

- Smallere doorzichten gewenst (bestaande 20 meter tussenruimte eis wordt te breed ervaren);
- Directe bouwrechten gewenst;
- Behouden van beeldkwaliteit eisen ten aanzien van goede uitstraling zoals de eis van mooie gevels (baksteen) en dergelijke;

Waarom een bestemmingsplanprocedure inzetten en doorlopen.

Zoals aangegeven is het uitwerken van de huidige bestemmingsplan een obstakel voor de geïnteresseerde initiatiefnemers en dus de verkoopbaarheid. Gebruik maken van de huidige wijzigingsbevoegdheid (bevoegdheid college) levert niet het gewenste resultaat op van de gewenste kleinere kavels, gemengde bestemming en functies op. Gelet op de veranderde situatie (wegvallen van beoogde ontwikkelaar en de huidige markt) is het gewenst het bedrijventerrein Portland nader uit te werken naar een bestemmingsplan (bevoegdheid raad) met directe bouwrechten in combinatie met een actueel beeldkwaliteit plan.

Volgens de nieuw beoogde bestemming zullen de gronden gebruikt kunnen worden voor bedrijven en kantoren, maar ook voor gemengde doeleinden, cultuur en ontspanning. Cultuur en ontspanning omvat het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning (zoals wellness, podiumkunsten en bioscopen en/of musea en toeristische attracties en/of muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra en/of feestzalenverhuur). De wijzigingsbevoegdheid biedt hiervoor niet de juiste randvoorwaarden, vandaar dat het college voorstelt een nieuwe bestemmingsplan voor het gebied Bedrijventerrein Portland vast te stellen.

Beoogd effect

Een bestemmingsplan voor het plangebied Bedrijventerrein Portland Noord met directe bouwrechten en een actueel beeldkwaliteitplan, waardoor beter wordt ingespeeld op de veranderde markt in relatie tot de verkoopbaarheid van de kavels op het Bedrijventerrein Portland Noord.

KERNBOODSCHAP

Dat het college de bestemmingsplan procedure start (bevoegdheid college) om te komen tot vaststellen van het bestemmingsplan "Portland Bedrijven" (bevoegdheid raad).

CONSEQUENTIES

1. De procedure wordt ingezet . Het voorontwerpbestemmingsplan "Portland Noord" wordt opgesteld en ter inzage gelegd voor de inspraak. Er kunnen inspraakreacties worden ingediend.
2. De kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken worden door de OMMIJ gedekt. (Plan)kosten zijn anderszins verzekerd.

VERVOLG

1. Na afloop van de inspraak periode informeren wij u over de eventueel ingekomen inspraakreacties en hoe daarmee om te gaan. Na de inspraak wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Daartegen kunnen zienswijzen worden ingediend.
2. Wij informeren u over de zienswijzen en maken een raadsvoorstel hoe om te gaan met de eventueel ingediende reacties (zienswijzen) en het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Portland Noord (bevoegdheid raad)

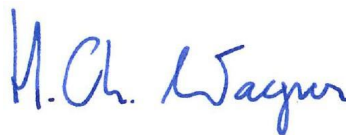
Bijlagen

114988
114989

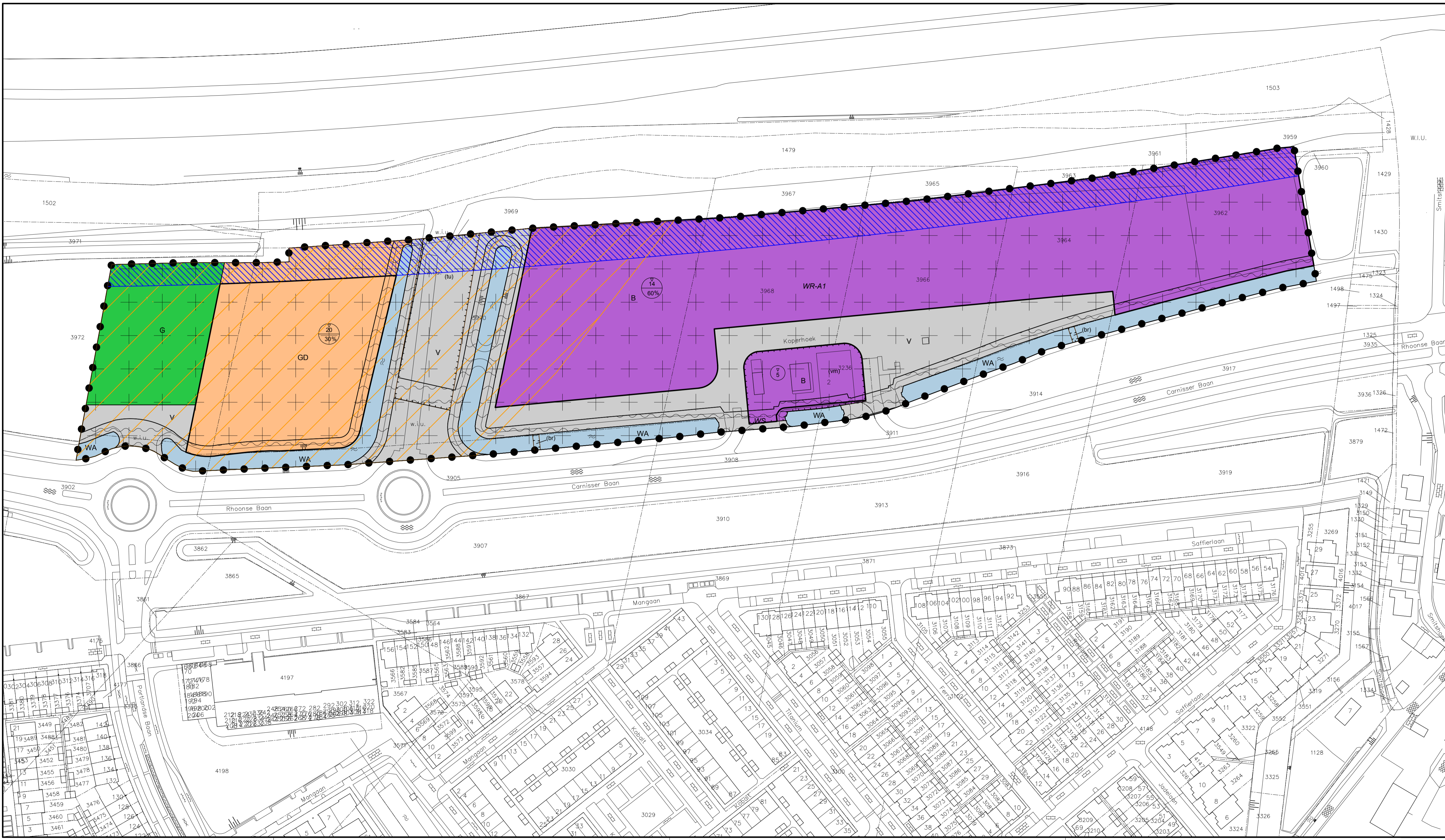
Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner



Plangrens

●●●●● Plangrens

Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- GD Gemengd
- G Groen
- V Verkeer
- WA Water

Dubbelbestemmingen

- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WS Waterstaat

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Functieaanduidingen

- (br) brug
- (tu) tunnel
- (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- 5 maximum bouwhoogte (m)
- 14 60% maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)

Verklaring

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens



CONCEPT

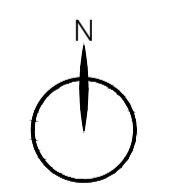
- OVERLEG —
- TERINZAGELEGGING —
- ONTWERP —
- VASTSTELLING —
- GEWILZIGD —

Gemeente Albrandswaard

Bestemmingsplan

"Portland - Noord"

IDN
WERKNR. 952.109.48
SCHAAL 1:1000
DATUM 30 juli 2014
GETEKEND ak

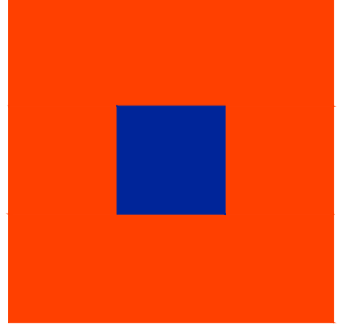


NL.IMRO
FORMAAT 42*90
PROJECTMAP
BESTAND
BLAD

KuiperCompagnons

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

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



DATUM PLOT 30-7-2014
USER Akur

