

RAADSVORSTEL

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Albrandswaard Noord	College Albrandswaard:	Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller:
Portefeuillehouder: Marco Goedknecht		Openbaar
BBV: 174926		

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Albrandswaard Noord.

GEADVISEERDE BESLISSING

1. De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Albrandswaard Noord " ontvankelijk verklaren;
2. Instemmen met de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen, zoals aangegeven in de 'nota van zienswijze en beantwoording';
3. Het bestemmingsplan " Albrandswaard Noord " ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waartoe ook de nota van zienswijzen, de staat van wijzigingen en de visie beeldkwaliteit linten;
4. Voor de nieuwe concrete ontwikkelingen geen exploitatieplan vast te laten stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn door middel van de anterieure overeenkomsten (exploitatieovereenkomst).

INLEIDING

In de wet op de ruimtelijke ordening is opgenomen dat bestemmingsplannen actueel en digitaal uitwisselbaar moeten zijn (wettelijk verplichte actualisatie) en dat kosten van ontwikkelingen anderszins verzekerd moeten zijn (kostenverhaal). Voor het plangebied Albrandswaard Noord is eerst een "nota van uitgangspunten" vastgesteld, ter voorbereiding. Daarna heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Albrandswaard Noord" doorlopen. Nadat de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt is de procedure vervolgd en is het plan ter inzage gelegd.

Bestemmingsplan

Van toepassing zijn nu de verouderde bestemmingsplannen "Albrandswaard Noord West" (moederplan 2004) en plan Albrandswaard Noord West 1e herziening 2009) en bestemmingsplan "Poortugaal Noord" (Bos en woonwijk Valckesteijn west en Valckesteijn oost, 1996). Wij willen deze bestemmingsplannen actueel houden door de plannen te herzien in één (1) bestemmingsplan. Met het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan wordt voldaan aan deze wettelijke plicht tot actualisatie van bestemmingsplannen en worden concrete lopende initiatieven voorzien van een actuele regeling.

Plangebied

Het plangebied "Albrandswaard Noord" heeft betrekking op de gronden gelegen ten noorden van de Groene Kruisweg. Het plangebied wordt globaal begrensd door de grens met de gemeente Rotterdam en de A15 en de metrobaan en de grens met Hoogvliet. In dit gebied ten noorden van de Groene Kruisweg, zitten ook de woonwijken "Valckesteyn", "Rhoon Noord" en "Molendijk".

Visie Beeldkwaliteit linten

Wat is ruimtelijk passend en wenselijk voor Albrandswaard Noord? Een belangrijke vraag bij bijvoorbeeld de (ver)bouw van een woning of een andere ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan voor de linten gelegen in Albrandswaard Noord helpt daarbij. Op 4 november 2014 gaven bewoners en betrokkenen hun inbreng voor dit beeldkwaliteitsplan. Onderwerpen van gesprek waren het karakter van het gebied, aantrekkelijke plekken of functies die we willen versterken, maar ook over lelijke plekken en onhebbelijkheden van het gebied. Mede op basis van deze inbreng is de visie beeldkwaliteit voor de linten tot stand gekomen. Op dinsdag 17 februari presenteerde de gemeente het uiteindelijke beeldkwaliteitsplan aan bewoners en betrokkenen. Deze avond gaf nog enkele kleine aanpassingen. Algemeen was iedereen het eens met de opzet van het beeldkwaliteitsplan. Door het laten zien van samenhang, ruimtelijke oplossingen, karakteristieken en manieren om deze te versterken is het een beeldkwaliteitsplan dat inspireert en mensen meeneemt bij het maken van een gebiedseigen en haalbaar plan. Geadviseerd wordt het bestemmingsplan Albrandswaard Noord (plus bijlagen) en de visie beeldkwaliteit linten vast te laten stellen door de gemeenteraad .

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Albrandswaard Noord" heeft op grond van artikel 3.8 Wro voor 6 weken van 12 september 2014 tot en met 23 oktober 2014 voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 10 diverse zienswijze ontvangen. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'nota van zienswijzen' samengevat en beantwoord. .

Indieners zienswijze

De zienswijzen zijn ingediend door 15 personen, waarvan sommige een zienswijze deelden: in totaal zijn er 10 verschillende zienswijzen ingediend.

BEOOGD EFFECT

Het beantwoorden van de zienswijzen op het bestemmingsplan Albrandswaard Noord en het bestemmingsplan vaststellen.

ARGUMENTEN

2.1 Vier zienswijzen geground, vier deels(on)gerond en vier ongegrond

Alle zienswijzen zijn in behandeling genomen, samengevat waren 4 geground, 4 deels (on)geround, 2 ongegrond. Voor een volledig verslag verwijzen wij u naar de bijlage. De zienswijze hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de ten opzichte van het ontwerp

bestemmingsplan voorgestelde aanpassingen verwijzen wij u naar de staat van wijzigingen (bijlage). De zienswijzen in argument 2.2 en 2.3 lichten we graag toe:

2.2 Geen extra archeologische waarden bescherming op het terrein Dorpsdijk 9 – 15 Rhoon

Op de locatie Dorpsdijk 9 – 15 lag in het voorontwerp bestemmingsplan een extra archeologische status. Er is nader onderzoek gedaan. Dit nadere archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen aanwijzingen (meer) zijn om dit terrein te beschermen, ook niet via provinciaal beleid. De gemeente Albrandswaard kan met instemming van BOOR (Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam) en de provincie Zuid Holland de zienswijze van de bewoners Dorpsdijk 9-15 gegrond verklaren. Wij verzoeken de raad het bestemmingsplan Albrandswaard-Noord gewijzigd vast te stellen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' voor het archeologisch terrein Dorpsdijk 9-15 Rhoon kan vervallen. De Provincie -hierover al is geïnformeerd- zal het terrein afvoeren van CHS-kaart en kaart 12 van de Verordening Ruimte (behorend bij art. 2.4.4). Dit kan in najaar 2015 bij geplande herziening van zowel CHS-kaart als kaart Verordening Ruimte .

2.3 Beantwoording zienswijze over externe veiligheid.

Verzoek van zienswijze RSC (Rail Service Centrum)

Het RSC is een bedrijf in overslag van containers op rail, gelegen net boven de A15 in het Rotterdamse Eem Waalhavengebied. Het RSC wordt op dit moment in het kader van de onlangs gewijzigde reken-, meet- en regelgeving in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) door het ministerie als een saneringssituatie beschouwd. In het kader van externe veiligheid doen de zienswijze indieners een beroep op u als Raad om zolang niet is voorzien in een gebiedsgebonden veiligheidscontour het Distripark uit de planverbeelding te laten.

Waar knelt het?

Het knelpunt ligt hem in de invloed van risicocontour van het RSC. Volgens de gegevens van de Risicokaart.nl (waar we als gemeente vanuit mogen gaan) ligt de risicocontour van RSC op de A15, buiten het Distripark. Als de nieuwe reken methodiek zou worden toegepast zou de risicocontour van RSC die dan zou gelden ineens over het Distripark vallen en ook over het op Distripark gevestigde bedrijf Geodis. Geodis heeft een Bedrijfsbestemming, het is een groot Distributie Bedrijf met ondergeschikt kantoor (1500m2) . Hun kantoorfunctie wordt nu als een kwetsbaar object gezien binnen de nieuwe risicocontour van het RSC. Dit terwijl de feitelijke situatie niet is veranderd. Het is de veranderende rekenmethodiek waar het RSC last van heeft. Het RSC zelf is geen andere activiteiten gaan uitvoeren. Het levert RSC wel grote problemen op in het verkrijgen van een actuele milieuvergunning. Een oplossing moet er komen. Wij zien het Distripark uit het bestemmingsplan laten niet als oplossing. Ook is vanuit de situatie van het RSC saneren geen oplossing, nogmaals ook hun feitelijke situatie is niet veranderd. Het opheffen van kantoor m2 of terugbrengen naar minder dan 1500m2 voor Geodis is ook een lastige beperking. De vestiging van Geodis destijds was niet strijdig. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan. Het is dus zoeken naar andere oplossingen.

Ondergeschikte kantoren definiëren en een Veiligheidscontour als nieuwe oplossing.

Het vestigingsklimaat voor Distripark staat alleen bedrijven toe die in het kader van Distributie een functionele binding hebben. Gevestigde bedrijven mogen ondergeschikt ook een kantoor hebben. De definitie uit het Bevi over wat ondergeschikte kantoren zijn, nemen we op in het bestemmingsplan. Die ondergeschiktheid laten we samenvallen met de bepaling van een kwetsbaar object en de ondergeschiktheid die het Bevi hanteert, namelijk <maximaal 1500 m2 kantoor. Om plaatsgebonden risicocontouren niet over kwetsbare objecten te laten komen nemen we expliciet op dat naast de functionele binding er dus ook geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Voor de toekomst willen we tegemoet komen aan RSC haar vraag om meer planologische zekerheid door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het invoegen van een Veiligheidscontour. Met een veiligheidscontour beperken de daarbinnen gelegen bedrijven elkaar veel minder maar borgt het afstemming van onderlinge risico's bij calamiteiten. De gemeente Albrandswaard en Rotterdam zijn samen met de provincie, DCMR, het Havenbedrijf en de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR) een werkgroep gestart die informatie deelt en informatie uitwisselt over externe veiligheid.

3.1 Vaststellen betekent het afronden van de bestemmingsplanactualisatie

De bestemmingsplan vaststelling door de raad is het sluitstuk van deze bestemmingsplan actualisatie. Een groot plangebied voorzien van een actuele planregime. Initiatiefnemers in dit plangebied kunnen met het nieuwe bestemmingsplan in de hand hun plannen oppakken. Verder heeft de gemeente Albrandswaard door het vaststellen van bestemmingsplan Albrandswaard Noord voldaan aan de actualisatie plicht van het hebben van een DURP proof plangebied, dat wil zeggen een Digitaal Uitwisselbaar Ruimtelijk Plan. Een actueel plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening "ruimtelijke plannen.nl".

4.1 Kosten anderszins verzekerd voor vier marktinitiatieven geïntegreerd in het bestemmingsplan Albrandswaard Noord

Voor bestemmingsplanwijzigingen kent de gemeente Albrandswaard de werkwijze marktinitiatieven. Bij een bestemmingsplan actualisatie kunnen individuele initiatiefnemers meeliften op deze procedure. Voor de 4 marktinitiatieven Pieter Klobbaertlaan, Slot Valkensteinsedijk 40 en 60 en Kleidijk 67 - 69 is dat gedaan. Voor deze bestemmingsplanwijziging hoeft een exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn door middel van de anterieure overeenkomsten en daarmee is voldaan aan de wettelijke verplichting tot kosten verhaal (exploitatie overeenkomst).

KANTTEKENINGEN

Het doorlopen van een bestemmingsplan procedure is een langlopend proces, dat voor een groot deel uitgevoerd wordt door het college van burgemeester en wethouders. U bent op de hoogte gehouden van het verloop van het proces. Voor u ligt nu klaar ter vaststelling het plan bestaande uit toelichting regels en plankaarten, ruimtelijk onderbouwing en visie op beeldkwaliteit. Door de input (zienswijze) kan het plan, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan, gewijzigd wordt vastgesteld. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Relatie met beleidskaders:

Wet op de Ruimtelijke Ordening

Wet Geluidhinder

Besluit Externe veiligheid inrichtingen

Stedenbouw

FINANCIËN

Zoals u eerder bij het opstarten van de procedure bent geïnformeerd worden de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken gedekt.

Voor de benodigde actualisatie van het bestemmingsplan "Albrandswaard Noord" binnen de post fcl: 68100110 en ecl: 34000 - goederen en diensten.

COMMUNICATIE

Bestemmingsplan Albrandswaard Noord: Een algemene kennisgeving is gepubliceerd dat de gemeente zou starten met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. Vervolgens heeft er gedurende 6 weken inspraak en heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgehad. De inspraak is verwerkt. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor 6 weken. In deze bekendmaking is aangegeven dat zienswijzen binnen de gestelde termijn ingediend kunnen worden. Daarvan is gebruik gemaakt, er zijn 15 verschillende zienswijzen.

Het beeldkwaliteitsplan voor de linten in Albrandswaard Noord: Op de informatie avond van 4 november 2014 gaven bewoners en betrokkenen hun inbreng voor dit beeldkwaliteitsplan. Aan de orde kwam het karakter van het gebied, aantrekkelijke plekken of functies die we willen versterken, maar ook over lelijke plekken en onhebbelijkheden van het gebied. Mede op basis van deze inbreng is de visie beeldkwaliteit voor de linten tot stand gekomen. Op dinsdag 17 februari presenteerde de gemeente het afgeronde beeldkwaliteitsplan aan bewoners en betrokkenen.

BIJLAGEN

1. Ontwerp bestemmingsplan Albrandswaard Noord (174945, 174946, 174947, 174948, en 174949)
2. Visie Beeldkwaliteit linten (174952)
3. De ingekomen zienswijzen (174959)
4. Rapport en Advies BOOR 174954 en 174957)
5. Nota van samenvatting en beantwoording van de zienswijzen (174960)
6. Staat van wijzigingen (174967)
7. Ontwerp Raadsbesluit (181690)

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner