

## RAADSVOORSTEL

<b>Onderwerp:</b> bestemmingsplan Bedrijventerrein Portland		<b>Agendapunt:</b>
<b>Commissie:</b>		<b>e-mailadres opsteller:</b> c.d.klerk@bar-organisatie.nl
<b>Portefeuillehouder:</b> M. Goedknecht		Openbaar
<b>BBVKenmerk:</b> 1012703	<b>Raadsvoorstelnr.:</b> 1012705	<b>Raadsbesluitnr.:</b> 1012710

### ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Portland.

### GEADVISEERDE BESLISSING

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en gegrond verklaren;
2. Het bestemmingsplan " Bedrijventerrein Portland " ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waartoe ook de nota van zienswijzen, de staat van wijzigingen en het Beeldkwaliteitplan behoort;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de plankosten anderszins verzekerd zijn.

---

### INLEIDING

In de wet op de ruimtelijke ordening is opgenomen dat bestemmingsplannen actueel en digitaal uitwisselbaar moeten zijn en dat kosten van ontwikkelingen anderszins verzekerd moeten zijn.

#### Bestemmingsplan

In het gebied ten noorden van de wijk Portland en Rhoonse Baan, naast de waterkering en ten zuiden van het geluidscherm A15, liggen de nog uit te werken gronden van het bedrijvengedeelte Portland . Deze gronden zijn nader uitgewerkt en worden met dit bestemmingsplan van directe bestemmingen voorzien in één actueel bestemmingsplan.

#### Bedrijventerrein Portland

Ingegeven door de veranderde markt in relatie tot de verkoop van de kavels van het Bedrijventerrein Portland door de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-IJsselmonde (OMMIJ) is het wenselijk de gronden van het bedrijventerrein Portland nader uit te werken naar een bestemmingsplan met directe bouwrechten, in combinatie met een Beeldkwaliteitplan. Voor de westelijke kavel wordt voorzien in een –GD- Gemengde bestemming (zoals bedrijf, kantoor, cultuur, ontspanning, maatschappelijk). Voor het oostelijke plandeel wordt voorzien in een Bedrijven bestemming (categorie 3.2) waarbij op de meest oostelijke kavel de functie van cultuur en ontspanning (zoals wellness, feestzaal, dansstudio, crea-ruimte, museum) ook mogelijk wordt gemaakt. bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen worden nu herzien in één (1) actueel bestemmingsplan.

## Zienswijzen

Na de periode van inspraak en overleg heeft het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Portland” voor 6 weken voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen, door de DCMR, VRR en Evides. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'nota van zienswijzen' samengevat en beantwoord. Evides vraagt een (ruw)waterleiding op te nemen op de plankaart, waar aan tegemoetgekomen kan worden. VRR en DCMR verwijzen naar het externe veiligheidsbeleid van de regio en de verantwoording van de risico's dat niet duidelijk in het ontwerpplan staat beschreven. Wij onderschrijven dit externe veiligheidsbeleid en dus is de beschrijving en de onderbouwing en de verantwoording van de risico's van het thema Externe Veiligheid aangepast en verduidelijkt in de toelichting en de planregels.

## **BEOOGD EFFECT**

Een planologisch en juridisch actueel bestemmingsplan, dat tevens digitaal uitwisselbaar te raadplegen is op de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

## **ARGUMENTEN**

### *1.1 Het beantwoorden van de zienswijzen is tevens een belangenafweging*

Alle 3 de zienswijzen zijn in behandeling genomen en samengevat. Voor een volledig verslag verwijzen wij u naar de bijlage. Met de indieners is nog nader overleg gevoerd. De zienswijze hebben geleid tot enkele 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).

### *2.1 vaststellen bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.*

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad en is het sluitstuk van de ingezette procedure. Initiatiefnemers in dit plangebied kunnen met het nieuwe bestemmingsplan in de hand hun plannen oppakken. Verder heeft de gemeente 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 “[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)”.

### *2.2 Vaststellen Beeldkwaliteitplan betekent sturen en inspireren bij de gebiedsontwikkelingen*

Gelet op de ontwikkelingen in de praktijk waarbij behoefte is aan zekerheid omtrent bouwrechten en stedenbouwkundige randvoorwaarden (Beeldkwaliteit) is het gewenst om een uitgewerkte regeling vast te stellen voor het bedoelde gebied. Het beeldkwaliteitsplan helpt en stuurt in de vraag wat passend en wenselijk in het plangebied. Mede op basis van de inbreng van geïnteresseerde initiatiefnemers, stedenbouwkundigen en betrokkenen is het beeldkwaliteit plan tot stand gekomen. Door het laten zien van samenhang, ruimtelijke oplossingen, karakteristieken en manieren om deze te versterken is het een beeldkwaliteitsplan dat coacht en inspireert bij de ontwikkeling in het gebied.

## **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 Beeldkwaliteitplan. Door de input

(zienswijze) kan het plan, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan, gewijzigd worden vastgesteld. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad

#### **FINANCIËN**

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken worden door de OMMIJ gedekt. (Plan)kosten zijn anderszins verzekerd.

#### **COMMUNICATIE**

Een algemene kennisgeving is reeds gepubliceerd dat de gemeente zou starten met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan, in deze bekendmaking is aangegeven dat initiatieven ingediend kunnen worden. Daarvan is gebruik gemaakt. Daarna heeft er inspraak plaatsgehad, ook daarover is een publicatie uitgegaan en zijn er reacties ingediend. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan ter inzage gelegd (6 weken); Belanghebbenden hebben een zienswijze ingediend. Vaststelling vindt plaats door de raad.

#### **UITVOERING**

Geïnteresseerden sluiten een (optie)overeenkomst met de OMMIJ. Vervolgens worden de plannen verder uitgewerkt. De plannen worden getoetst aan alle vereisten en randvoorwaarden. Indieners van een bouwplan voeren nadat de omgevingsvergunning is verleend het bouwplan zelf uit.

#### **BIJLAGEN**

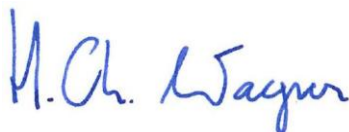
1. Ontwerp bestemmingsplan (1012716)
2. Beeldkwaliteitplan (1012715)
3. De ingekomen zienswijzen (1012712)
4. Nota van samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en de Staat van wijzigingen (1012706)

Poortugaal, 13 oktober 2015

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner