

GEMEENTE ALBRANDSWAARD

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum raadsvergadering: versie 1 (G/VS)	Voorstelnummer: 75839	Carrousel:	Agendanummer:
---	--------------------------	------------	---------------

Paraaf Controller	
Datum paraaf	

Onderwerp:

Vaststelling Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Portland Noord"

Geadviseerde beslissing:

- I. De schriftelijk ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- II. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren een en ander zoals aangegeven in de bij dit voorstel behorende bijlage "nota zienswijzen bedrijventerrein Portland Noord";
- III. Vast te stellen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Portland Noord " waarbij het plan, ten opzichte van het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan, gewijzigd wordt vastgesteld.
- IV. Dit besluit toe te zenden aan:
 - De indieners van zienswijzen;
 - Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
 - De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening

Samenvatting:

Aan de noordzijde van Portland wordt voorzien in de ontwikkeling van het bedrijventerrein Portland Noord. Beoogd wordt de ontwikkeling van bedrijven en kantoren in een groene omgeving met een hoge beeldkwaliteit. Op deze manier wordt een mooie overgang richting het woongebied van Portland nagestreefd.

Het bedrijventerrein bestaat uit twee delen. Op het westelijk deel wordt de realisatie van een viertal kleinschalige kantoorgebouwen beoogd, terwijl op het oostelijk deel de bouw van circa vijf bedrijfsgebouwen is voorzien met ruimte voor maximaal twee sportscholen c.q. health centra. De gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking is neergelegd in het schetsontwerp bedrijventerrein Portland d.d. 12 december 2007. De afgelopen periode is getracht om met een ontwikkelde partij (Kennemerland Beheer) te komen tot een hoogwaardige invulling van het gebied. Onderhandelingen zijn door de OMMIJ gevoerd. Gelijktijdig is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld dat inmiddels inspraak en vooroverleg doorlopen heeft.

Op dit moment is het onduidelijk of overeenstemming met Kennemerland mogelijk is. Om de ontwikkeling van Portland niet afhankelijk te stellen van een overeenkomst met een ontwikkelde partij wordt het wenselijk geacht het bestemmingsplan toch verder in procedure te brengen. Door het ontbreken van een concreet bouwplan is het noodzakelijk strikte stedenbouwkundige randvoorwaarden te stellen, ten einde te kunnen voldoen aan de ambitie van een hoogwaardige inrichting. Gekozen is voor een bestemmingsplan met een globale bestemmingen met uitwerkingsverplichting. Door deze planvorm is al wel sprake van een bedrijfsbestemming maar

kunnen concrete bouwplannen pas gerealiseerd worden na een uitwerking door burgemeester en wethouders. Dit geeft het college de mogelijkheid bouwplannen eerst te toetsen aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit in de zone Portland Noord.

Om nieuwe ontwikkelingen concreet te kunnen toetsen is een beeldkwaliteitplan opgesteld (zie bijlage). Het beeldkwaliteitplan stelt eisen ten aanzien van de bouwmassa, doorzichten, groene inrichting, opslag, materiaalgebruik, parkeren en reclame-uitingen.

Bij de uitwerking van de bestemmingen dienen de eisen uit het beeldkwaliteitplan in acht te worden genomen.

Naast de vertaling van beeldkwaliteitseisen in een bestemmingsplan dienen tevens eisen te worden gesteld aan de uitvoering van de bouwplannen (materiaalgebruik en reclame-uitingen) alsmede aan de inrichting van voorterreinen (niet parkeren op voorterrein, geen opslag). Om deze eisen ook juridisch te kunnen vertalen is een aanpassing van de welstandsnota gewenst en dienen bij de gronduitgifte contractsbepalingen te worden opgenomen die dwingend werken voor nieuwe eigenaren.

In bijgevoegd overzicht is aangegeven op welke wijze de welstandsnota moeten worden aangevuld en welke contractsbepalingen opgenomen dienen te worden in toekomstige overeenkomsten.

Het ontwerpplan heeft 6 weken voor de zienswijze ter inzage gelegen

Tegen het plan zijn 4 zienswijzen ingediend: door de provincie Zuid Holland, Het waterschap Hollandse Delta, Rijkswaterstaat en de heer Menzo Kwint (Kennemerland). In de bijgaande nota van zienswijze treft u een overzicht van de zienswijze en het voorstel hoe met de zienswijze om te gaan. Voorgesteld wordt om de zienswijzen ontvankelijk te verklaren, op delen gegrond en ongegrond te verklaren en het plan op onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen:

- Conceptraadsbesluit (75836);
- ontwerpbestemmingsplan Portland Noord (75824/75825);
- beeldkwaliteitplan (75823);
- aanvullende regeling welstandsnota met beeldkwaliteitscriteria Portland Noord (75835);
- zienswijzen (75826 en 75827);
- nota van weerlegging zienswijzen (75834).

Doel:

Aan de noordzijde van Portland wordt voorzien in de ontwikkeling van het bedrijventerrein Portland Noord. Beoogd wordt de ontwikkeling van bedrijven en kantoren in een groene omgeving met een hoge beeldkwaliteit. Op deze manier wordt een mooie overgang richting het woongebied van Portland nagestreefd.

Betrokken belangen:

Het bedrijventerrein bestaat uit twee delen. Op het westelijk deel wordt de realisatie van een viertal kleinschalige kantoorgebouwen beoogd, terwijl op het oostelijk deel de bouw van circa vijf bedrijfsgebouwen is voorzien met ruimte voor maximaal twee sportscholen c.q. health centra. De gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking is neergelegd in het schetsontwerp bedrijventerrein Portland d.d. 12 december 2007. De afgelopen periode is getracht om met een ontwikkelende partij (Kennemerland Beheer) te komen tot een hoogwaardige invulling van het gebied.

Onderhandelingen zijn door de OMMIJ gevoerd. Gelijktijdig is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld dat inmiddels inspraak, vooroverleg en ontwerpfase doorlopen heeft.

Belangenafweging:

Op dit moment is het onduidelijk of overeenstemming met Kennemerland mogelijk is. Om de ontwikkeling van Portland niet afhankelijk te stellen van een overeenkomst met een ontwikkelde partij wordt het wenselijk geacht het bestemmingsplan toch verder in procedure te brengen.

Door het ontbreken van een concreet bouwplan is het noodzakelijk strikte stedenbouwkundige randvoorwaarden te stellen, ten einde te kunnen voldoen aan de ambitie van een hoogwaardige inrichting. Gekozen is voor een bestemmingsplan met een globale bestemmingen met uitwerkingsverplichting. Door deze planvorm is al wel sprake van een bedrijfsbestemming maar kunnen concrete bouwplannen pas gerealiseerd worden na een uitwerking door burgemeester en wethouders. Dit geeft het college de mogelijkheid bouwplannen eerst te toetsen aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit in de zone Portland Noord.

Kosten:

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-IJsselmonde. De financiële haalbaarheid is vermeld in de grondexploitatie deelplan "Bedrijventerrein Portland Noord". De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de Ommij.

Poortugaal, 19 januari 2010

Het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



mr. Harald M. Bergmann



RAADSBESLUIT

Besluit nr.: 75836

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Portland noord" en vaststelling beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Portland noord.

De raad van de gemeente Albrandswaard;

Gezien het voorstel van het college van de gemeente Albrandswaard van 19 januari 2010;

Overwegende:

dat het thans gewenst is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Portland noord", als ook het beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein Portland noord vast te stellen;

- dat het ontwerpbestemmingsplan aan de diverse betrokken belangenpartijen is toegezonden;
- dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat van de terinzagelegging mededeling is gedaan in de Staatscourant en in De Schakel van Albrandswaard;
- dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 4 zienswijzen zijn ingediend;
- dat de raad kan instemmen met hetgeen burgemeester en wethouders naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben overwogen;
- dat de raad tevens kan instemmen met de overwegingen in het raadsvoorstel;
- dat deze overwegingen geacht worden deel uit te maken van dit raadsbesluit;

Gelet op het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening ;

BESLUIT :

- I. De schriftelijk ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- II. De ingediende zienswijzen op onderdelen ongegrond en gegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij het raadsvoorstel behorende bijlage "nota zienswijzen";
- III. Vast te stellen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Portland noord" waarbij het plan, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan PM wel gewijzigd wordt vastgesteld;
- IV. Vast te stellen het beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein Portland noord en daaruit volgende welstandscriteria;
- V. (Een kennisgeving van) dit besluit wordt toegezonden aan:
 - De indieners van zienswijzen;
 - De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, Provincie Zuid Holland, Waterschap Hollandse Delta, Rijkswaterstaat, gemeente Barendrecht en de OMMIJ.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Albrandswaard in zijn openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

John Hagenaars

mr. H.M. Bergmann