

ridderkerk

de gieterij

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
9627.00	22 febr. 2001	28 jan. 2002	10 sept. 2002 DRG/ARB/2002/1577	

opdrachtgever : ir L.C. Snel

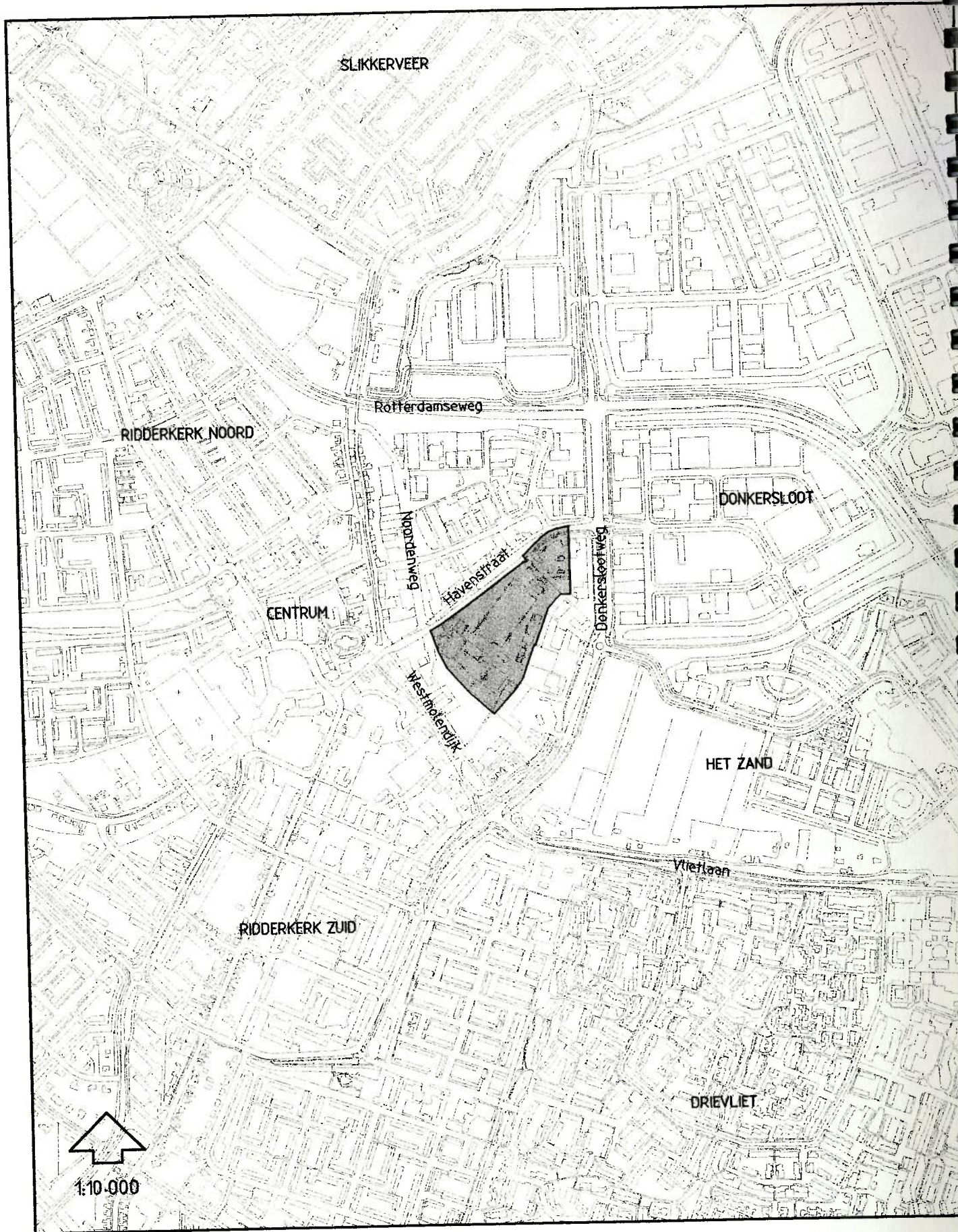
toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Plangebied	3
1.2. Aanleiding	3
2. Uitgangspunten	5
2.1. Ruimtelijke aspecten	5
2.2. Functionele aspecten en beleid	5
3. Stedebouwkundig plan	9
4. Milieu	13
4.1. Bedrijven	13
4.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit	13
5. Economische uitvoerbaarheid	15
6. Bestemmingen	17
7. Inspraak en overleg	19
7.1. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO	19
7.2. Overleg ingevolge artikel 10 Bro	22

Bijlagen:

1. Parkeernormen.
2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. Reacties ex artikel 6a WRO.
4. Reacties ex artikel 10 Bro.
5. Verslag informatiebijeenkomst



figuur 1
ligging plangebied

1.1. Plangebied

Dit bestemmingsplan betreft het voormalige bedrijfsterrein Bakker Staal B.V. aan de Havenstraat én het aangrenzende parkeerterrein aan de Havenkade (zie figuur 1). Het bedrijventerrein valt binnen het bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk. In april 1999 is voor dit gebied een herzieningsplan vastgesteld, waarmee ongewenste ontwikkelingen zijn voorkomen en waarin de beoogde bedrijfsontwikkeling is vastgelegd. Het terrein van Bakker Staal is in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk (15 juli 1999 goedgekeurd) bestemd als uit te werken bedrijfsbestemming.

Het tweede deel van het plangebied, het parkeerterrein aan de Havenkade/Havenstraat, valt binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Donkersloot-zuid.

1.2. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan (in plaats van een uitwerkingsplan) is in de eerste plaats het betrekken van de aangrenzende ruimte aan de Havenkade in het plan. Daarmee wordt de plangrens van het bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk overschreden. Dit levert echter een betere ruimtelijke inpassing van de herontwikkeling in zijn omgeving op.

Tweede aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de geconstateerde behoefte binnen de regio Ridderkerk aan kleinschalige kantoorruimte. Hiermee is in het genoemde herzieningsplan geen rekening gehouden. Gezien de nabijheid van het centrum en de beoogde beeldkwaliteit, sluit de kantoorfunctie goed aan bij de ruimtelijke uitgangspunten voor het bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan biedt derhalve mogelijkheden voor het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte aan de Havenstraat.

Inmiddels is voor het voormalige bedrijfsterrein Bakker Staal B.V. (hierna te noemen "De Gieterij") een verkavelingsplan van Roos Vastgoed BV beschikbaar, zodat gekozen is voor een directe vrij gedetailleerde bestemming van de kavels. In het verkavelingsplan is overigens rekening gehouden met de in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk opgestelde ruimtelijke visie en bijbehorende richtlijnen voor inrichting van het terrein.

2. Uitgangspunten

5

2.1. Ruimtelijke aspecten

Het voormalige bedrijfsterrein van Bakker Staal en het aangrenzende (parkeer)terrein zijn gesitueerd aan de Havenstraat. De Havenstraat heeft een kenmerkend breed en groen profiel en is een belangrijke route naar het centrum.

Ten oosten van het plangebied bevinden zich kantoorgebouwen. Het parkeerterrein functioneert ook als (lang)parkeerterrein voor vrachtwagens. Dit parkeerterrein is ruimtelijk niet optimaal ingepast. Bij het herontwikkelen van dit terrein wordt de vrachtwagenparkeerplaats verplaatst naar een andere locatie binnen De Gieterij waar een goede inpassing realiseerbaar is.

Tussen het plangebied en de Donkerslootweg zijn (kleine) bedrijfskavels gerealiseerd. Deze worden vanaf de Donkerslootweg, langs het benzinestation, ontsloten.

Langs de Havenstraat zijn woningen en (in de westelijke hoek) een supermarkt aanwezig. Deze straat kan zich, gezien het vigerende beleid, in de toekomst meer tot een gebied met gemengde functies ontwikkelen.

Aan de Westmolendijk bevinden zich woningen met tuinen waarachter een reservering ligt voor een mogelijk metrotracé.

Uitgangspunt bij het herontwikkelen van het bedrijventerrein is het verbeteren van het aanzicht van het terrein vanaf de Havenstraat door hier begeleidende bebouwing met een hoge beeldkwaliteit te realiseren. Ook het verbeteren van de aansluiting met de aangrenzende kantoren en bedrijven van het gebied Donkersloot-zuid, door het toevoegen van bebouwing op de hoek bij de Havenkade, is uitgangspunt. Behouden en versterken van het groene karakter van de Havenstraat in combinatie met de markerende bebouwing is gewenst om de beeldbepalende straat het gewenste uiterlijk geven.

Om het bedrijventerrein doelmatig te kunnen gebruiken en goed bereikbaar te maken, is een rondrijmogelijkheid uitgangspunt. Het is wenselijk om deze interne routing door voorkanten van bebouwing te begeleiden.

Het beleidsvoornemen is om op de lange termijn de verbinding Havenstraat/St. Jorisstraat in de toekomst voor gemotoriseerd verkeer af te sluiten. De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Westmolendijk komt te vervallen, omdat de wens bestaat deze weg autoluw te maken. De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer zal plaatsvinden vanaf de Havenstraat, de directe verbinding naar de Donkerslootweg die onderdeel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur van Ridderkerk.

2.2. Functionele aspecten en beleid

ISV

Het plangebied is aangewezen als Project Stedelijke Vernieuwing (periode 2000-2005) die voortkomen uit de Stedelijke Visie die is opgesteld in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). De geformuleerde doelstelling houdt in dat het milieuhinderlijke bedrijf wordt gesaneerd waarna wordt gestreefd naar een aantrekkelijke werkplek met kantoorachtige bedrijvigheid. Het verbeteren van het aanzien van de Havenstraat en het realiseren van een hoge beeldkwaliteit van de bebouwing hierlangs worden nagestreefd.

Inmiddels zijn de fabrieksopstallen op het voormalige terrein van Bakker Staal gesloopt en is de grond gesaneerd. Voor de percelen langs de Havenkade zijn er ook initiatieven voor herontwikkeling. In het opgestelde verkavelingsplan wordt voldaan aan de bij dit project horende uitgangspunten. In het volgende hoofdstuk wordt nader op het plan ingegaan.

Lokaal gebonden kantoren

De herontwikkeling van het bedrijventerrein zal aanvullend en niet concurrerend moeten zijn ten opzichte van het noordelijk centrumgebied. Bedrijfsvestigingen met bijbehorende kantoren (ondergeschikt aan de hoofdfunctie) en een bouwmarkt worden toegestaan. Vanwege het feit dat

de locatie in een bedrijfsomgeving ligt en vanwege de woningbouwprogrammering van de gemeente, worden geen bedrijfswoningen toegestaan.

Gezien de behoefte aan kantoorruimte en de wens om aan de Havenstraat extra aandacht aan het uiterlijk van de bebouwing te geven, wordt kantoorontwikkeling aan die zijde nagestreefd. Het gaat nadrukkelijk niet om een grootschalige kantoorruimte op een aantal (beeldbepalende) kavels in het plangebied in combinatie met bedrijfsontwikkeling op de andere kavels.

De behoefte aan kantoorruimte bestaat bij reeds in de regio gevestigde kleine kantoren of kantoren die het grootste deel van hun klantenkring in Ridderkerk hebben. De bedoeling van de kantoorontwikkeling in het bestemmingsplangebied is om te voorzien in gewenste verplaatsing en uitbreiding van lokale, bestaande kantoren. Het rekening houden met het behouden van deze voorzieningen en de bijbehorende werkgelegenheid wordt als onderdeel gezien van de normale economische ontwikkeling van Ridderkerk. Er is geen behoefte, noch beleid, om grootschalige kantoorontwikkeling mogelijk te maken.

De reden dat juist op deze plek rekening wordt gehouden met het ontwikkelen van kleinschalige kantoren is meervoudig:

- de directe ligging nabij het centrum, en het aansluiten hierop qua functies;
- ligging aan een belangrijke (fiets)route en beeldbepalende route;
- deze plek is ruimtelijk het meest geschikt voor menging met kantoorfunctie (bestaande kantoor oostzijde);
- het openbaar vervoer is op loopafstand aanwezig met buslijnen die halteren bij de centrale halte "Raadhuisplein" voor aansluitende lokale bussen. (Er is ook een metrotracé gepland met een halte ter hoogte van Noordenweg, maar die ontwikkeling wordt niet binnen de komende tien jaar verwacht). Voor interlokale bussen ligt de halte "Rotterdamse weg" in de buurt.

In de periode 1996-2000 is in Ridderkerk in totaal circa 8.000 m² zelfstandige kantoorruimte gerealiseerd. Dit komt neer op een gemiddeld gerealiseerd kantooroppervlak van circa 1.600 m² per jaar. Gezien de algemene trend van tertiairisering van de maatschappij is het aannemelijk dat de komende jaren minimaal een vergelijkbare behoefte aan kantoorruimte zal bestaan. Wanneer het uitgiftepatroon van de afgelopen jaren wordt doorgetrokken zal de behoefte aan kantoorruimte de komende 5 jaar circa 8.000 m² bedragen. In het plangebied mag maximaal 8.000 m² zelfstandige kantoorruimte gerealiseerd worden. Deze locatie vormt dan tevens de enige locatie in Ridderkerk waar zelfstandige kantoorruimte gerealiseerd zal worden in de komende jaren. Er wordt gestreefd naar een fasegewijze ontwikkeling van de kantoren. Met de ontwerper zijn afspraken gemaakt over een fasering. Met ingang van 2001 wordt gemiddeld 1.600 m² per jaar aan kantoorruimte gerealiseerd.

Om de randvoorwaarden voor een eventuele kantoorontwikkeling aan de Havenstraat te concretiseren is overleg met de provincie en betrokken rijksvertegenwoordigers gevoerd.

Bouwmarkt

In Ridderkerk zijn twee bouwmarkten gevestigd, Karwei en Gamma met respectievelijk een verkoopvloeroppervlak (vvo) van 2.040 m² en 2.100 m² (totaal 4.140 m²). Gezien de ontwikkelingen in de regio, waar steeds meer grotere bouwmarkten worden gerealiseerd, hebben beide vestigingen behoefte aan uitbreiding.

In de doe-het-zelfsector is binnen de bouwmarkten een duidelijke ontwikkeling van schaalvergroting waarneembaar. Deze ontwikkeling is het gevolg van de toenemende bestedingen in de doe-het-zelfsector in de laatste jaren. De schaalvergroting manifesteert zich in de vestiging van steeds grotere bouwmarkten buiten de reguliere winkelcentra.

In de omgeving van Ridderkerk worden op meerdere locaties bouwmarkten met een oppervlak van 6.000 - 10.000 m² ontwikkeld, bijvoorbeeld in Rotterdam en Alblasserdam. Ontwikkelingen van dit soort grote bouwmarkten zal op termijn koopkracht uit Ridderkerk doen weglekken.

Om te kunnen blijven concurreren met bouwmarkten in de regio en te voorzien in het steeds groeiend pakket van bouwmaterialen en doe-het-zelfartikelen is vergroting van de bouwmarkten noodzakelijk. Beide ondernemers zouden graag hun bouwmarkt vergroten tot een oppervlak

van (ieder) 3.000 m² vvo. Op de huidige locatie van de vestigingen is dit echter erg moeilijk te realiseren.

De Karwei- en Gamma-bouwmarkt zijn beide franchisenemers van Intergamma B.V., waartoe alle in Nederland gevestigde Karwei- en Gamma-bouwmarkten behoren. Om het weglekken van koopkracht te voorkomen hebben de beide franchisenemers besloten om, indien de gemeente Ridderkerk meewerkt, hun bedrijven samen te voegen. Op deze manier kan een bouwmarkt van formaat worden gerealiseerd, waarmee de concurrentie met andere (toekomstige) grootschalige aanbieders het hoofd kan worden geboden. Door een bouwmarkt met een oppervlak van circa 6.000 m² vvo te realiseren, kan een diep en breed assortiment aan doe-het-zelfartikelen worden aangeboden.

Door Quist Holding B.V. is in december 1999 onderzocht welke distributieplanologische ruimte bestaat voor de beoogde ontwikkeling en of de ontwikkeling geen duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur (in de doe-het-zelfsector) ten gevolge heeft.

Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat in Ridderkerk marktruimte bestaat voor uitbreiding van het bouwmarktaanbod met een circa 2.400 m². Gevraagd wordt een uitbreiding van 1.860 m² vvo (circa 6.000 - 4.140 m²). De realisatie van een zeer grootschalige bouwmarkt (Gamma) zorgt voor een maximale concentratie van het doe-het-zelfaanbod en biedt de mogelijkheden voor een kwalitatieve hoogwaardige presentatie van het assortiment.

Binnen het doe-het-zelfaanbod in Ridderkerk zal wel enige omzetverschuiving ten voordele van de nieuwe Gamma plaatsvinden, doch niet dermate dat de rendementspositie van de doe-het-zelf-speciaalzaken in gevaar komt. Voor de attractiviteit van het kernwinkelapparaat zijn geen effecten te verwachten, omdat hier het doe-het-zelfaanbod ontbreekt.

Bouwmarkten hebben een volumineus aanbod en zijn derhalve nauwelijks inpasbaar in bestaande winkelgebieden. Bouwmarkten behoren dan ook tot de grootschalige detailhandel, die zich mag vestigen buiten het reguliere winkelgebieden. Zoals veel bouwmarkten in Nederland, zijn ook de Karwei en de Gamma in Ridderkerk gevestigd op bedrijventerreinen (nabij het voormalig Bakker Staalterrein). De vrijkomende locaties zullen worden herontwikkeld als bedrijventerrein. Het voormalig Bakker Staalterrein is, met name gezien de ligging nabij het centrum, een zeer geschikte locatie voor de vestiging van een nieuwe grootschalige bouwmarkt.

Archeologie en cultuurhistorie

Op de archeologische monumentenkaart van Zuid-Holland (AMK) is de oorspronkelijke kern van Ridderkerk (kerk en omgeving) aangegeven als stads- of dorpskern met hoge archeologische verwachting. Aan het onderhavige bestemmingsplangebied zijn geen archeologische of cultuurhistorische waarden toegekend.

Bij het uitvoeren van de bodemsanering op het voormalige Bakker Staalterrein is de grond omgewerkt.

De sanering is aansluitend aan de sloop van de fabrieksbebouwing uitgevoerd. Van het terrein is 80% tot op een diepte van minimaal 1.00 m omgewerkt. De overige 20% van het terrein (ter plaatse van funderingen en enkele olieverontreinigingen) is tot op een diepte van 1.50 tot 2.50 m omgewerkt. Hierbij zijn geen archeologische vondsten gedaan.

Hoewel het bestemmingsplangebied niet als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt, maakt de Havenstraat wel onderdeel uit van de oorspronkelijk structuur van de dorpskern. De lijn Havenstraat - Havenkade is karakteristiek en structurerend voor deze omgeving en als zodanig herkenbaar. De straat wordt gekenmerkt door een brede, groene middenberm met volwassen bomen. De breedte van het profiel levert een fraaie ruimtewerking op en komt voort uit de haven die hier aanwezig is geweest (waar de straat haar naam aan ontleent).

Aan de rand van het bestemmingsplangebied wordt de Havenstraat begeleid door een groenstrook; het behouden en versterken hiervan is uitgangspunt. Op de plankaart is dit vastgelegd door een bestemming Groenvoorziening langs de Havenstraat. De groene rand van het bedrijventerrein is onderdeel van een groenstructuur die aansluit op de directe omgeving.

De Westmolendijk maakt ook onderdeel uit van de oorspronkelijke structuur van Ridderkerk, deze wordt door een ruimtelijke buffer (tuinen) tussen de bestaande woningen afgeschermd van de nieuwe ontwikkeling.



figuur 2
inrichtingsschets

3. Stedebouwkundig plan

9

In figuur 2 is een illustratieve tekening van de beoogde verkaveling opgenomen (Roos Vastgoed BV). Hieronder wordt dit stedebouwkundig plan van De Gieterij beschreven en wordt nader ingegaan op het gewenste beeld.

Verkaveling

Er is in de hoofdstructuur van het plan uitgegaan van begeleidende bebouwing in de vorm van afzonderlijke eenheden langs de Havenstraat om het bedrijventerrein naar de openbare weg te presenteren. Deze begeleidende bebouwing vormt geen wand maar een serie gebouwen van drie tot vier lagen hoog die qua vormgeving op elkaar afgestemd zullen worden. Het te realiseren bebouwings"front" bepaalt het gezicht van het bedrijventerrein en zal zich derhalve door aantrekkelijke architectuur en accenten in bouwstijl en -hoogte naar de straat moeten profileren. Het gebouw op de hoek, dat de aanhechting vormt naar Donkersloot-zuid, sluit aan bij dit ritme van gebouwen door een eenduidige voorgevelrooilijn aan te houden.

Bedacht moet worden dat deze bebouwing aan de Havenstraat twee voorkanten bezit. Aan de nieuwe ontsluitingsstraat kan worden voorzien in parkeergelegenheid.

Het groene karakter en de boombeplanting langs de zuidzijde van de Havenstraat wordt behouden en door het trottoir, en de brede groenberm versterkt als structurerend groenelement.

Ten aanzien van de interne groenstructuur is het gewenst enkele grote bomen in het plan op te nemen, die vrij in de buitenruimte worden geplaatst op beeldbepalende locaties. Het is wenselijk om een aantal plekken in zowel de openbare als de particuliere buitenruimte te reserveren voor grote bomen, solitair of in groepjes geplaatst zonder onderbeplanting.

De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt voor het gehele terrein, met uitzondering van het bebouwingsfront 11.00 m. Langs de Havenstraat bestaat de mogelijkheid om hoogteaccenten te realiseren doordat een bouwhoogte van 15.00 m is toegestaan. Er wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van zowel kleinere kavels aan de Havenstraat en grotere kavels langs de interne ontsluiting, waarbij de bedrijfskavels tot maximaal 80% mogen worden bebouwd. Uitzondering hierop vormt de bouwmarkt die de grote kavel in de meest zuidelijk hoek beslaat waar een maximaal bebouwingspercentage van 60% geldt. Dit om te zorgen voor voldoende parkeerruimte.

De interne verkeersstructuur met een verhardingsbreedte van 7.00 m bestaat, samen met de Havenstraat, uit een lusstructuur waardoor een rondrijmogelijkheid wordt gecreëerd. Voor het realiseren van deze aansluiting dient een deel van de gronden van de bestaande bedrijven langs de Havenkade te worden verworven.

Om deze rondrijmogelijkheid voor alle bedrijven te maken, zal het terrein op twee punten moeten aansluiten op de Havenstraat. Aan de westkant vormt de nieuwe aansluiting een bajonet aansluiting met de Noordenweg, waardoor de samenhang en verkeersveiligheid wordt verbeterd. Na afsluiting van de verbinding Havenstraat-St. Jorisstraat vanaf de Noordenweg voor gemotoriseerd verkeer, vormt deze tak van de toekomstige bajonetkruising een langzaamverkeersverbinding naar het centrum, die onderdeel uitmaakt van het primaire fietsnetwerk.

Bovendien verbetert door deze voorgestelde afsluiting de oversteek voor voetgangers vanuit het plangebied naar de supermarkt aan de overzijde van het gebied.

Aan de oostzijde wordt de Havenkade gehandhaafd en aangesloten op de nieuwe interne ontsluitingsstraat, zo ontstaat een rondrijmogelijkheid. Deze verbinding biedt ook voordelen voor het oostelijke terrein. Bovendien is de begeleidende bebouwing langs de Havenstraat nog sterker doordat deze wordt doorgezet op het huidige parkeerterrein. Dit vergroot de ruimtelijke samenhang tussen deze twee gebieden.

Op het terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn, waarbij ervan wordt uitgegaan dat parkeergelegenheid voor de bezoekers en werknemers voor de nieuwe kantoren en de bedrijven met name op eigen terrein wordt gerealiseerd. In de bijlage is aangegeven welke parkeergetallen per bedrijfssoort gelden.



Havenstraat en westelijke entree



ontsluitingsstraat

figuur 3
impressie bebouwingsbeeld

De parkeergelegenheid aan de westkant, die ook dient voor de aan de overzijde van de Havenstraat gelegen supermarkt, wordt heringericht.

Aan de zuidelijke grens van het terrein is bebouwing gewenst om zicht op achterkanten van bestaande bedrijven langs de Donkerslootweg te voorkomen. Direct aansluitend worden parkeerplaatsen ten behoeve van het langparkeren van vrachtauto's ter vervanging van het bestaande vrachtautoparkeren gesitueerd. Het zicht, de verlichting en de controle op deze nieuwe locatie is een aandachtspunt.

Beeldkwaliteit

Zoals vermeld is met name aan de Havenstraat een hoge beeldkwaliteit vereist. Dat betekent dat in stedebouwkundige en architectonische zin hogere eisen aan deze bebouwing worden gesteld dan aan de bebouwing erachter die minder beeldbepalend is. In de frontbebouwing gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden:

- aan de Havenstraat wordt een zo eenduidig mogelijke rooilijn aangehouden;
- realiseren van samenhang qua kleur- en materiaalgebruik (baksteenarchitectuur);
- de afstand tussen de gebouwen bedraagt minimaal 10.00 m, waarbij aan de Havenstraat en tussen de gebouwen geen opslag van materialen en/of parkeerplaatsen zijn toegestaan;
- de gebouwen ter plaatse van de entrees zijn iets forser om de hoeken te markeren;
- de gebouwen, met uitzondering van de genoemde hoekbebouwing, hebben een 4^e laag die niet volledig bebouwd is, waardoor de schaal van de kantoorbebouwing goed in de omgeving past;
- de bebouwing kent twee voorkanten die in de architectuur en oriëntatie van de bebouwing vorm moeten krijgen, geen "dichte" gevels;
- integratie van reclame- en naamsuïtingen in de architectuur door vormgeving, materiaal en kleurgebruik, uitgaande van een bescheiden maatvoering.

Ter plaatse van de westelijke entree is het zicht op de bouwmarkt (de grote, zuidelijke kavel) mede beeldbepalend. Het is gewenst om hier in de architectuur rekening mee te houden door terughoudend om te springen met felle kleuren en reclame, en bij voorkeur de entree van het bedrijf in het zicht te realiseren zodat geen zicht op een dichte gevel ontstaat.

Aan de oostzijde wordt de entree gemarkeerd door twee nieuwe gebouwen. De gevel in het verlengde van de nieuwe ontsluitingsstraat zal mede beeldbepalend zijn en zal dan ook vormgegeven dienen te worden als een voorgevel.

De groenstrook aan de Havenstraat wordt doorgezet langs deze kavel. Langs de ontsluitingsstraat is ook boombeplanting gewenst. Op het parkeerterrein aan de westzijde is het realiseren van enige vrij geplaatste bomen of boomgroepjes buiten de verharding uitgangspunt.

Voor het gehele terrein geldt overigens dat wordt gestreefd naar een rustige kleurstelling waarbij baksteen met architectonische details in de vorm van horizontale en verticale lijnen in een lichtere kleur de hoofdtoon bepalen. Felle kleuren zijn ongewenst, evenals wit; qua reclame wordt terughoudendheid aanbevolen. Open hekwerken zijn toegestaan, dichte schuttingen en hekken niet.

4.1. Bedrijven

In dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Met behulp van een indeling in categorieën, wordt aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit toelaatbaar kan worden geacht. Voor een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 2.

Algemene toelaatbaarheid

Voor het plangebied geldt dat ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegelaten. Deze bedrijven kunnen worden toegelaten in de nabijheid van woningen, mits er sprake is van een ruimtelijke scheiding door bijvoorbeeld een weg of een groenstrook.

Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit een vrijstelling worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid.

Bedrijfswoningen zijn binnen het bestemmingsplangebied niet toegestaan.

4.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Uit bodemonderzoek bleek de bodem ter plaatse van het voormalige bedrijf Bakker Staal sterk verontreinigd te zijn met minerale olie, zware metalen en PAK. De bodem diende daarom te worden gesaneerd. Deze sanering is van oktober 1999 tot februari 2000 door het bedrijf Sagro uitgevoerd.

Na sanering bleek de concentratie minerale olie een waarde te hebben bereikt van ongeveer de streefwaarde. De verontreinigingen met zware metalen en PAK zijn geïsoleerd door middel van een leeflaag.

Aan de Havenkade is eveneens een bodemverontreiniging aangetroffen. Uit onderzoek uitgevoerd door MOS Grondmechanica BV blijkt dat vermoedelijk sprake is van een ernstige verontreiniging van de bodem met PAK. Daarnaast zijn hoge concentraties zware metalen aangetroffen. Om de omvang van de verschillende verontreinigingen en een eventuele saneringsnoodzaak te bepalen, is nader onderzoek nodig.

Boringvrije zone

Het plangebied is in het kader van de Provinciale milieuverordening aangewezen als boringvrije zone. Op grond van deze verordening is het niet toegestaan de grond dieper te roeren dan 2,50 m onder het maaiveld of om boorputten te realiseren of te beheren. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om zorg te dragen voor het feit dat de slecht doorlatende bodemlagen niet worden aangetast. Op deze wijze kunnen eventuele verontreinigingen niet doordringen in de onderliggende lagen met grondwater. Bij de ontwikkeling van de plannen in het gebied dient hier rekening mee te worden gehouden.

5. Economische uitvoerbaarheid

15

De ontwikkelingen die in het plangebied worden voorzien zullen niet van gemeenteweg worden gefinancierd. Derhalve is afgezien van een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid.

6. Bestemmingen

17

Op het terrein van De Gieterij en het aangrenzende parkeerterrein aan de Havenkade zullen zich nieuwe ontwikkelingen gaan voordoen. Onderhavig bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de gewenste ontwikkelingen te realiseren.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 8)

Een groot gedeelte van het plangebied heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden gekregen. Ten behoeve van de flexibiliteit bevat deze bestemming een aantal verschillende functies, zoals bedrijven, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen. Door middel van een subbestemming Bbm is de bouwmarkt mogelijk gemaakt. Op het gehele terrein worden uitsluitend bedrijven uit een lage hindercategorie (maximaal categorie 3.1) toegestaan. Dit heeft enerzijds te maken met de ligging van het terrein nabij het centrum van de gemeente en enkele woonconcentraties, anderzijds is voor deze lage hindercategorie gekozen vanwege de ruime vestigingsmogelijkheden voor zwaardere bedrijven op elders in de gemeente aanwezige, of nog te realiseren bedrijfsterreinen. Wel wordt door middel van een vrijstelling de mogelijkheid geboden om bedrijven uit een hogere categorie toe te laten, mits een verantwoorde inpassing kan worden gerealiseerd. Zelfstandige kantoren zijn op de gronden met de bedrijfsbestemming niet toegestaan. Per perceel is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. In de bedrijfsbestemming is een vrijstelling opgenomen voor grootschalige volumineuze detailhandel. Met het toestaan van een dergelijke functie zal zeer terughoudend worden omgegaan. Het gemeentelijk beleid is er nadrukkelijk niet op gericht om de vestiging van (grootschalige) detailhandel in het plangebied te stimuleren.

Kantoren (artikel 9)

Langs de Havenstraat ligt de bestemming Kantoordoeleinden. Op deze gronden mogen uitsluitend, kleinschalige kantoren gevestigd worden. Het maximumoppervlak kantoren bedraagt 1.500 m² per kavel, waarbij voor het gehele terrein een maximumoppervlak kantoorruimten van 8.000 m² geldt. De bebouwing wordt door deze voorschriften voldoende begrensd. Op de hoek van de Havenstraat is wel een maximaal bebouwingspercentage opgenomen om op deze locatie meer flexibiliteit te bieden. Door middel van een nadere aanwijzing wordt op sommige percelen een showroom toegestaan. In een nadere eisenregeling kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de representativiteit van de gebouwen.

Verkeersdoeleinden (artikel 10)

Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden is door middel van de subbestemming Vp een parkeerterrein mogelijk gemaakt. Door middel van de subbestemming Vpv wordt een vrachtwagenparkeerterrein gerealiseerd ten behoeve van het langparkeren van vrachtwagens.

7.1. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO

Van 18 september tot en met 16 oktober 2000 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan De Gieterij voor iedereen ter inzage gelegen. In de publicatie hierover in weekblad De Combinatie is ingegaan op de doelstellingen van het nieuwe bestemmingsplan. Op 4 oktober 2000 is tevens een informatiebijeenkomst gehouden. Het verslag is opgenomen in bijlage 5.

Gedurende de periode waarin het voorontwerp ter inzage lag bestond de gelegenheid schriftelijk op het ontwerp te reageren. Vijf belanghebbenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, te weten:

1. Rolas Beheer B.V. (gevestigd Havenkade 2), Postbus 447, 2980 AK Ridderkerk;
2. Autoservice Berkman en Visser B.V. (gevestigd Havenkade 3), Postbus 14, 2990 AA Barendrecht;
3. Barents en Krans (namens Apron Development B.V.) Postbus 30457, 2500 GL Den Haag;
4. Zalencentrum en Party Catering Service St. Joris, Westmolendijk 37, 2985 XJ Ridderkerk;
5. Mevrouw A.L.E. Boer, Mr. Kesperweg 184, 2982 RT Ridderkerk.

Deze reacties zijn hieronder samengevat en volledigheidshalve integraal opgenomen in bijlage 3.

Met betrekking tot deze reacties wordt het volgende opgemerkt.

Ad. 1 Rolas Beheer B.V.

Een deel van het bedrijfsperceel van Rolas valt in het bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk 1^e herziening. Op grond van dit bestemmingsplan is een bouwverbod van kracht. De grens van het voorontwerpbestemmingsplan De Gieterij volgt de buitengrens van het bedrijfsperceel van Rolas. Bij ongewijzigde vaststelling zou het bouwverbod blijven gelden op een deel van het terrein van Rolas. Verzocht wordt de plangrens zodanig te wijzigen dat het bouwverbod vervalt.

Beantwoording

Het is niet de bedoeling van het bestemmingsplan De Gieterij om op een deel van het bedrijfsperceel van Rolas een bouwverbod te handhaven. Overeenkomstig het verzoek wordt de plangrens aangepast.

Ad. 2 Autoservice Berkman en Visser B.V.

Gewezen wordt op het gebruik van de openbare weg ten behoeve van parkeren door klanten en medewerkers van het autodealerbedrijf. Door de sterke groei van de bedrijfsactiviteiten is dit gebruik toegenomen. De mogelijkheid die het nieuwe bestemmingsplan biedt om ter plaatse van het bestaande parkeerterrein voor vrachtauto's bebouwing te realiseren, gaat ten koste van openbare parkeergelegenheid.

Beantwoording

Bij de uitoefening van bedrijfsactiviteiten is uitgangspunt dat bedrijven zelf op eigen terrein voorzien in de nodige parkeerruimte voor klanten en werknemers. Bij de uitgifte van bedrijfsterrein en de verlening van bouwvergunningen worden op dit punt eisen gesteld. Wanneer door groei van de bedrijfsactiviteiten behoefte ontstaat aan meer parkeergelegenheid, is het ook in eerste instantie de verantwoordelijkheid van het bedrijf om in voldoende extra parkeergelegenheid te voorzien.

Het parkeerterrein voor vrachtauto's is speciaal ingericht voor het parkeren van grote motorvoertuigen. Dit blijkt uit de breedte en de lengte van de parkeervakken en het profiel en het verloop van de ontsluitende wegen. Het terrein is niet bedoeld voor gebruik door personenauto's.

In de huidige situatie zijn in het openbaar gebied in beperkte mate parkeerplaatsen voor personenauto's aanwezig. Ook bij uitgifte van het parkeerterrein voor vrachtauto's voor bebouwing zal op openbaar gebied enige parkeergelegenheid worden gerealiseerd. De verkeersbestemming die voor een deel van het betreffende gebied in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen

biedt hiervoor voldoende mogelijkheden. Er is dan ook geen aanleiding het ontwerp op dit punt te wijzigen.

Ad. 3 Barents en Krans, namens Apron Development B.V.

- a. Apron verkrijgt op korte termijn het perceel van Zeilmakerij v/h J. Smit, op de hoek Havenstraat/Havenkade in eigendom. Apron is verbaasd dat korte tijd na vaststelling en goedkeuring van het vigerende bestemmingsplan is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan in plaats van voor een uitwerkingsplan.
- b. Apron heeft moeite met de ontsluitingsstructuur in het plangebied en in het bijzonder met de weg die over het door haar te verwerven perceel is geprojecteerd. Een onderbouwing van de gekozen ontsluitingsstructuur wordt gemist. Er dient duidelijkheid te zijn over de ontsluiting van het gehele bedrijfsterrein voordat de vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde kan zijn.
- c. Apron heeft geen probleem met de kantoorbestemming op zich, maar wel met beperkingen die deze kantoorbestemming in zich heeft. Genoemd worden de beperkte bouwhoogte, het ontbreken van de mogelijkheid om een showroom te realiseren, de omvang van het bouwperceel en de beperking van het maximale vloeroppervlak binnen de totale kantoorbestemming, per kavel en per vestiging.

Beantwoording

- a. In de toelichting op het bestemmingsplan De Gieterij is aangegeven dat er twee aanleidingen zijn voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in plaats van een uitwerkingsplan. De eerste reden is het betrekken van het gebied aan de Havenkade (parkeerterrein vrachtauto's) bij de herontwikkeling. De tweede reden is de mogelijkheid om langs de Havenstraat kleinschalige kantoren te kunnen realiseren. Het geldende bestemmingsplan bood geen mogelijkheden deze punten in een uitwerkingsplan gestalte te geven.
- b. Het is enigszins merkwaardig dat Apron moeite heeft met de ontsluitingsweg die over het door haar te verwerven perceel is geprojecteerd. In het vigerende bestemmingsplan, op basis waarvan Apron de aankoopbeslissing zal hebben genomen, heeft het perceel de bestemming "Uit te werken gebied voor bedrijven". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijven vallende onder de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van Inrichtingen;
- wegen, parkeerplaatsen en andere verhardingen, alsmede groenvoorzieningen en waterlopen ten behoeve van de inrichting van het bedrijventerrein;
- een parkeerplaats voor het langparkeren van vrachtwagens.

Apron had daarom kunnen weten en mogen verwachten dat in een op te stellen uitwerkingsplan het door haar aan te kopen perceel geheel of gedeeltelijk zou worden bestemd voor een ander doel dan alleen bedrijfsvestiging. Het bestemmingsplan De Gieterij betekent in dit opzicht dan ook geen beperking van de planologische mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De in het bestemmingsplan opgenomen ontsluitingsstructuur is afgestemd op het karakter en de schaal van de bedrijfs- en kantoor kavels. In de toelichting wordt nader ingegaan op de interne verkeersstructuur.

Ten slotte wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan wettelijk en functioneel bij uitstek het planologisch-juridisch medium is om de gewenste stedenbouwkundige structuur van een gebied vast te leggen. De verkeersstructuur die in het plangebied dient te worden gerealiseerd is hiervan een belangrijk onderdeel. Het vastleggen van de ontsluitingsstructuur, voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingsplanprocedure, zou juridisch geen betekenis hebben en afbreuk doen aan de betekenis van het bestemmingsplan, zoals in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is omschreven.

- c. De kantoorbestemming is een aanmerkelijke verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel dat Apron zal verwerven. Het vigerende bestemmingsplan laat slechts bedrijfsbebouwing toe, waarin in beperkte mate kantoorruimte mag worden opgenomen. De bouw van zelfstandige kantoorruimte is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Apron bevestigt deze verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden door nadrukkelijk uit te spreken dat tegen de kantoorbestemming op zich geen bezwaar bestaat en door aan te geven dat er in de markt veel behoefte aan dergelijke kantoorruimte bestaat.

Het is vanzelfsprekend dat wanneer de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging van het geldende bestemmingsplan worden vervangen door mogelijkheden voor kantoorvestiging

door middel van het opnemen van een kantoorbestemming, er ook een op de bestemming afgestemde verkaveling, alsmede bijpassende bouwvoorschriften worden opgenomen. Hierbij dient eveneens terdege rekening te worden gehouden met het mobiliteitsbeleid van rijk en provincie dat voor Ridderkerk beperkte mogelijkheden voor de vestiging van zelfstandige kantoren met zich meebrengt.

Ad. 4 Zalencentrum en Party Catering Service St. Joris

Verzocht wordt van gemeentezijde een drietal punten schriftelijk te bevestigen. De punten betreffen:

- de aanleg van parkeerplaatsen;
- de bereikbaarheid van het bedrijf tijdens de aanlegwerkzaamheden;
- handhaving van het huidig adres aan de Noordenweg.

Daarnaast bestaan bezwaren tegen de in het plan aangegeven kiosk. Gevreesd wordt dat een horecavestiging in deze kiosk overlast zal opleveren.

Beantwoording

De reactie heeft geen directe relatie met de inhoud van het bestemmingsplan. Van belang is verder op te merken dat de reconstructie van parkeerplaatsen in de omgeving van het zalencentrum niet door de gemeente wordt uitgevoerd, maar door de ontwikkelaar van het Bakker Staal-terrein. Over de uitvoeringsaspecten zal in een later stadium met betrokkenen worden gecommuniceerd.

De kiosk is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen, zodat aan dit bezwaar is tegemoetgekomen.

Ad. 5 Mevrouw A.L.E. Boer

Gevraagd wordt om de vestiging van een kinderdagverblijf in het plangebied mogelijk te maken door voor het perceel ter plaatse van het huidige parkeerterrein voor vrachtauto's de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" op te nemen.

Beantwoording

In de ontwikkelingsopzet voor het plangebied zijn keuzes gemaakt voor wat betreft de functies die er een plaats zouden moeten krijgen. Daarbij gaat het om kantoren, bedrijfspanden en een bouwmarkt. Deze keuzes zijn in de toelichting gemotiveerd. Enerzijds is gekeken naar behoefte in de markt; anderzijds naar inpassing van functies in de omgeving.

Het opnemen van een bestemming "Maatschappelijke doeleinden" ten behoeve van een kinderdagverblijf, past minder goed in de totaalontwikkeling van het gebied. Voor bebouwing langs de Havenstraat wordt gestreefd naar commerciële functies in panden van drie à vier lagen. De vestiging van een kinderdagverblijf in een afzonderlijk gebouw is hierin niet op verantwoorde wijze inpasbaar.

Een alternatief zou kunnen zijn het gebruik van een deel van de voor kantoren te realiseren panden ten behoeve van kinderopvang. Wanneer zich op dit punt mogelijkheden voordoen kan worden overwogen om door middel van een vrijstelling hieraan medewerking te verlenen.

7.2. Overleg ingevolge artikel 10 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de volgende vooroverleginstanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Waterschap IJsselmonde;
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West;
4. Eerstaanwendend ingenieur-directeur (EID) van de directie Zuid-Holland van het Ministerie van defensie;
5. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
6. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening (Inspectie West);
7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas;
8. N.V. Nederlandse Gasunie West;
9. N.V. Watermaatschappij Zuid-Holland Oost.

De onder 2, 3, 4 en 8 genoemde instanties hebben medegedeeld geen reden te hebben tot het maken van opmerkingen. De onder 1, 5, 6, 7 en 9 genoemde instanties hebben inhoudelijk gereageerd. Hun reacties zijn opgenomen in bijlage 4.

Met betrekking tot de inhoudelijke reacties wordt het volgende opgemerkt.

ad. 1 Provinciale Planologische Commissie

a. Naamgeving

De naamaanduiding van het bestemmingsplan is niet consequent. Op de voorzijde en in de voorschriften worden verschillende namen gebruikt.

b. Externe veiligheid

De uitkomsten van het nog uit te voeren nader onderzoek naar de bodemkwaliteit dienen bij de vaststelling van het plan te worden meegenomen.

Met betrekking tot het te realiseren parkeerterrein voor vrachtauto's dient te worden gezien of transport van gevaarlijke stoffen op dit terrein toelaatbaar is.

c. Milieuzonering

In de toelichting is in het kader van de milieuzonering onderscheid gemaakt tussen categorie 3.1 en 3.2-bedrijven. Categorie 3.1-bedrijven worden in het plangebied als maximaal toelaatbaar aangemerkt. In de voorschriften wordt deze keuze niet consequent vastgelegd.

Aandacht wordt gevraagd voor de brief van 25 oktober van de Kamer van Koophandel en Fabrieken Rotterdam. Geadviseerd wordt nader te onderbouwen waarom bijvoorbeeld voor de Havenstraat wordt vastgehouden aan categorie 3 en niet bijvoorbeeld categorie 4.1.

d. Cultuurhistorie

In de toelichting wordt de relatie tussen de cultuurhistorische elementen en de stedenbouwkundige uitgangspunten niet belicht. Verzocht wordt aan de cultuurhistorische context alsnog aandacht te schenken en dit aspect ook te betrekken bij de uitvoering van het plan.

e. Archeologie

Het plangebied grenst aan een gebied dat volgens de Archeologische monumentenkaart (AMK) gekwalificeerd is als stads- of dorpskern met hoge archeologische verwachting. In het bestemmingsplan dient te worden opgenomen dat, vooruitlopend op het uitvoeren van bestemmingen die leiden tot mogelijke verstoring van de ondergrond, verkennend archeologisch (boor)onderzoek wordt uitgevoerd.

f. Kantoordoeleinden

In artikel 9 (Kantoordoeleinden) wordt de gebruiksmogelijkheid van een deel van de bebouwing voor showroom onvoldoende duidelijk omschreven.

Verder dient de in dit artikel genoemde vrijstellingsbevoegdheid te worden gekoppeld aan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten en dient een bepaling te worden toegevoegd, waarin is aangegeven dat de voorgenomen kantoorontwikkeling gefaseerd zal worden.

g. Kaartmateriaal

Op de kaart ontbreekt in de bestemming Kantoordoeleinden het bebouwingspercentage. Verder wordt opgemerkt dat er, voor wat de noordwestelijke hoek van het plangebied betreft (parkeerterrein), verschil is tussen de plankaart en het stedenbouwkundig plan dat als figuur 2 in de toelichting is opgenomen.

h. Specifieke verklaring van geen bezwaar

Er wordt ingestemd met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten als tegemoet wordt gekomen aan de voornoemde opmerkingen.

Beantwoording

- a. De naam "De Gieterij" is thans consequent in het plan vermeld.
- b. Voor het overgrote deel van het plangebied is bodemsanering uitgevoerd. De locatie Havenkade 2 wordt in eigendom verworven door een ontwikkelaar. Uitgangspunt is dat nader onderzoek en – indien noodzakelijk – sanering plaatsvindt in opdracht van deze ontwikkelaar. In de vaststellingsfase van dit bestemmingsplan is het nader onderzoek nog niet uitgevoerd. Gezien de aard van de in het oriënterend onderzoek aangetroffen verontreinigingen en de beperkte omvang van de locatie, vormt deze locatie geen reden de planprocedure op te houden. Nadere besluiten over aanpak voor deze bodemlocatie zullen worden genomen voorafgaand aan de verlening van de bouwvergunning.

Het parkeerterrein voor vrachtauto's ligt niet aan of in de nabijheid van routes voor gevaarlijke stoffen. Het parkeren van vrachtauto's met gevaarlijke stoffen is op dit terrein dan ook niet toegestaan.

- c. Artikel 8 (Bedrijfsdoeleinden) is gewijzigd in die zin dat bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Hiermee zijn de voorschriften in overeenstemming gebracht met uitgangspunten van het plan die in de toelichting zijn beschreven en ook op de kaart zijn aangegeven (zie ook de beantwoording onder 7a).
- d. In de toelichting is een passage opgenomen over de cultuurhistorische aspecten.
- e. Het terrein is reeds in het kader van de uitgevoerde bodemsanering omgewerkt en daarbij zijn geen archeologische vondsten gedaan. De toelichting van het bestemmingsplan is hiertoe aangepast.
- f. De redactie van artikel 9 is ten aanzien van de showroom en de vrijstellingsbevoegdheid aangepast (met betrekking tot de koppeling aan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten). Aan de fasering is in de toelichting aandacht geschonken. Om flexibel te kunnen reageren op ontwikkelingen in de markt, is afgezien van een faseringsregeling in de voorschriften.
- g. Het opnemen van een bebouwingspercentage levert geen meerwaarde op. Artikel 9, lid 3 legt op verschillende wijzen beperkingen op aan de bouwmogelijkheden op de bestemming Kantoordoeleinden. Zowel de maximale oppervlakten per kavel, als het totale vloeroppervlak aan kantoren zijn vastgelegd. Bovendien is voorgeschreven dat minimaal 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd en is door het opnemen van de nadere aanwijzing "z" op een deel van de kantoorbestemming geheel geen bebouwing mogelijk. Voor de hoeklocatie is wel een maximumbebouwingspercentage opgenomen.
- De verschillen op het kaartmateriaal ten aanzien van het parkeerterrein hebben te maken met het feit dat op de bestemmingsplankaart de bestaande situatie als ondergrond is ingetekend. De opzet is dat dit parkeerterrein wordt gereconstrueerd zoals op het stedenbouwkundig plan (figuur 2) is aangegeven.
- h. Hiervan is kennisgenomen.

Ad. 5 Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland

Overeenkomstig de opmerking van de PPC onder f wordt verzocht de redactie ten aanzien van de vrijstellingsmogelijkheid aan te passen.

Beantwoording

De redactie is aangepast.

Ad. 6 Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening (Inspectie West)

Overeenkomstig de opmerking van de PPC onder f wordt verzocht de redactie ten aanzien van de vrijstellingsmogelijkheid aan te passen.

Verder wordt overeenkomstig de opmerking van de PPC onder g opgemerkt dat er voor wat de noordwestelijke hoek van het plangebied betreft (parkeerterrein) verschil is tussen de plankaart en het stedenbouwkundig plan dat als figuur 2 in de toelichting is opgenomen.

Beantwoording

De redactie betreffende de vrijstelling is aangepast. Voor wat de opmerking over het noordwestelijk plandeel betreft, wordt verwezen naar het commentaar op de opmerkingen van de PPC onder g.

Ad. 7 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas

- a. Gepleit wordt voor toelating van bedrijven in een zwaardere milieucategorie dan de nu in het plan toegelaten categorie 3.1.
- b. Opgemerkt wordt dat aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten de lijst van "Algemene opslagen en installaties" ontbreekt.
- c. Aandacht wordt gevraagd voor het niet consequente gebruik van de naam "De Gieterij" in de voorschriften.

Beantwoording

- a. De reactie van de Kamer van Koophandel lijkt te zijn gebaseerd op de wens om bedrijven op het terrein van milieuhinder maximale ontplooiingsmogelijkheden te bieden en vanuit deze invalshoek te bezien of toelating van een zwaardere milieucategorie in delen van het plangebied haalbaar is.

Aan het onderhavige plan ligt echter een andere gedachte ten grondslag. In overleg met de ontwikkelaar van het voormalig Bakker Staal-terrein en op basis van signalen uit de markt, heeft een oriëntatie plaatsgevonden op de in het plangebied na te streven ontwikkelingen. Daarbij is gekozen voor een invulling met kantoren en lichte bedrijvigheid. De ligging van het terrein nabij het centrum van de gemeente en enkele woonconcentraties heeft hierbij een rol gespeeld, maar dat geldt ook voor de ruime vestigingsmogelijkheden voor zwaardere bedrijven op elders in de gemeente aanwezige of nog te realiseren bedrijfsterreinen.

Door deze keuze voldoet het plan ruimschoots aan de eisen op het gebied van milieuzoneering die in de toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten in algemene zin zijn omschreven. Overigens wordt opgemerkt dat de voorschriften de mogelijkheid bieden, door middel van een vrijstelling, bedrijven uit een hogere milieucategorie toe te laten, mits een verantwoorde inpassing kan worden gerealiseerd.

Het voorstel om in het plangebied bij recht zwaardere milieucategorieën toe te laten wordt niet overgenomen.

- b. Deze lijst "Algemene opslagen en installaties" komt in het boekje "Bedrijven en Milieuzoneering" van de VNG als aparte lijst voor. De Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende bij dit plan, bevat de onderdelen opslag en installaties voorzover deze onderdelen zijn van de bedrijfsmatige activiteiten. In deze systematiek krijgen alle overige installaties of vormen van opslag een aparte bestemming binnen de betreffende bedrijfsbestemming. Er is dan ook geen aanleiding de Lijst van opslagen en installaties in het plan op te nemen.
- c. De naam "De Gieterij" is thans consequent in het plan vermeld.

Ad. 9 N.V. Watermaatschappij Zuid-Holland Oost

Opgemerkt wordt dat in het plan geen melding wordt gemaakt van het feit dat het plangebied krachtens de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland is gelegen in de boringvrije zone.

Beantwoording

Er is voor dit plangebied inderdaad sprake van een boringvrije zone. Voor dit onderdeel zal de toelichting worden aangevuld.

bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Parkeernormen

De volgende parkeerkentallen geven inzicht in het aantal parkeerplaatsen waarmee bij verschillende soorten bedrijven rekening moet worden gehouden:

Functie	Aantal parkeerplaatsen per 100 m ² bvo + arbeidsplaats
Industrie, ambacht, bouw, groothandel en transport	1,1-1,6
Autoshowroom	1,0
Toonzaal	1,2
Doe-het-zelf, bouwmarkt	2,2
Tuincentrum	2,0
Opslag	0,3-0,7
Laboratorium	1,0
Sociale werkplaats	0,25
Kantoor (als onderdeel van een bedrijf):	
- zonder baliefunctie	0,2-0,25 + 0,25-0,50
- met baliefunctie	0,2-0,25 + 0,25-0,75
Garage, servicestation	3,2

Bijlage 2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven in in zes gewone categorieën (waarbij twee categorieën nog zijn onderverdeeld in subcategorieën) en drie A-categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. De drie A-categorieën (categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A) bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Gebruikte bronnen

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1999. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (o.a. differentiatie naar grootte). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt dus op een aantal punten af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten, net als in de VNG-publicatie, uitgegaan van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën.

De richtafstanden en het aspect verkeersaantrekkende werking zijn vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|--------------|---|
| categorie 1: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| categorie 2: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. |
| categorie 3: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en/of verzamelwegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• subcategorie 3.1: toelaatbaar aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook;• subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter). |

categorie 4: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:

- . subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 meter;
- . subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 meter.

categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 meter, categorie 6: 1.500 meter).

Met name bij bedrijven uit categorie 3.1 is er van uitgegaan dat bij de inrichting van het terrein (wijze van ontsluiting, situering van bebouwing) voldoende rekening wordt gehouden met mogelijke hinder in de directe omgeving. Dit kan in voorkomende gevallen worden afgedwongen door middel van de in de voorschriften opgenomen bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan onder meer de situering van de bebouwing.

De bedrijven uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6 maar zijn alleen toelaatbaar als op het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en verder respectievelijk 53 en verder van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, de richtafstanden worden aangepast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden.

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is gebruikgemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd aan de indeling volgens hoofdstuk I gekoppeld en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijfstypen waar vaak kleinere, weinig hinderlijke bedrijven voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Ten slotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten zich als gevolg van bepaalde technologische ontwikkelingen in positieve zin wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Bijlage 3. Reacties ex artikel 6a WRO



ROLAS BEHEER B.V.

Havenkade 2
Postbus 447
2980 AK Ridderkerk
Tel.: 01804 - 20566*
Fax: 01804 - 31307

Bank: ABN-AMRO Ridderkerk
nr.: 43.44.71.992

K.v.K. Rotterdam
nr.: 84659

Aan Het college van
Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Ridderkerk
Afdeling : Grondzaken
Raadhuisplein 68
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Uw ref.:

Ridderkerk,

13 oktober 2000

Onze ref.: AL/SB

**Betreft : bedrijfsterrein Rolas b.v.
Havenkade 2 te Ridderkerk
Sectie B 1198**

Geachte College,

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende:

Gemeente Ridderkerk	Dir.		Datum	Par.
2000 8886	Plaats	11006		
	Afd.			
	Afd.			
	Afd.			
17 OKT. 2000	Ontv. bev.	ja	nee	arch.
				Kopie Best

In april 1999 is een geldend bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk 1^e herziening vastgesteld (Hiervan zijn we niet op de hoogte gesteld en wisten tot heden hier niet van). Hiervan loopt de grens midden door ons terrein, zodat op de helft van ons terrein een bouwverbod van kracht is.

Nu is een voorontwerp bestemmingplan "De gieterij" bekend gemaakt, hiervan loopt de grens precies over de grens van ons terrein.
Dit houdt in dat het bouwverbod op ons terrein zou blijven gelden.

Hiermede verzoeken wij u de grens van het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat dit bouwverbod vervalt. Bijvoorbeeld door de grens te laten lopen zoals die voor de 1^e herziening van het bestemmingplan Noordeweg-Westmolendijk van kracht was.

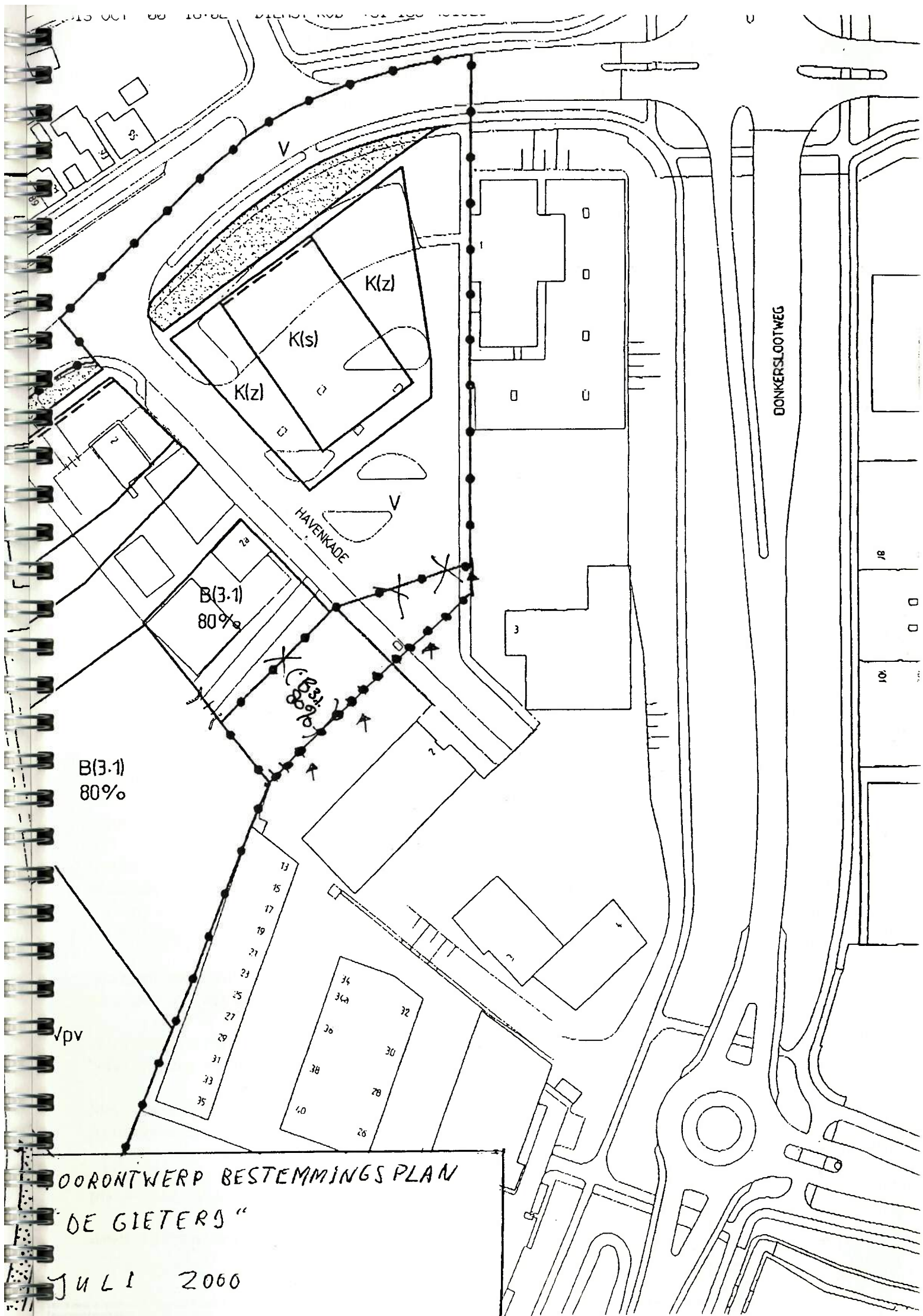
Oude overpad Bakker:

In de jaren 80-90 hebben wij $\pm 200 \text{ m}^2$ grond overgedragen aan de firma Biemond om het plan voor onze deur o.a Biemond en Renault garage door u te laten realiseren, toen is hierbij mondeling toegezegd, dat als de grond van het overpad door u verkocht werd, wij een voorkeur zouden hebben, bij deze willen wij u hier aan herinneren.

Vertrouwende op u welwillende medewerking, in afwachting van uw antwoord, verblijven wij,

Hoogachtend,
ROLAS BEHEER B.V

A.G. Leenheer 1/1



VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
"DE GIETERS"

JULI 2000

OTOSERVICE BERKMAN EN VISSER B.V.

Postbus 14 - 2990 AA Barendrecht

E-mail auto@berkman.nl

Internet www.berkman.nl

Tuindersweg 34 - 2991 LR Barendrecht

Telefoon (0180) 643 600*

Fax (0180) 643 603

Havenkade 3 - 2984 AA Ridderkerk

Telefoon (0180) 431 495*

Fax (0180) 423 992

Isaäk Newtonstraat 7 - 3261 MC Oud-Beijerland

Telefoon (0186) 622 655*

Fax (0186) 622 675

Het college van Burgemeester en Wethouders
POSTBUS 271
2980 AG RIDDERKERK

Gemeente Ridderkerk	Dir.		Datum	Par.
2000 8893	Pafd.	VRC		
	Afd.			
	Afd.			
	Afd.			
17 OKT, 2000	Ontv. bev.	ja	nee	arch.
				Kopie Boek

Barendrecht, 16 oktober 2000

Ons referentie nr. : 317015b

Uw referentie nr. : 00/07626-VROG/ss

Onderwerp : ontwerpbestemmingsplan De Gieterij

Geacht college,

Wij hebben de brief met bovengenoemd referentie nr. van u mogen ontvangen. Het betreft het voorontwerp van het bestemmingsplan De Gieterij.

Als eigenaar van het garagebedrijf gevestigd aan de Havenkade 1-3 zijn wij belanghebbende in deze kwestie.

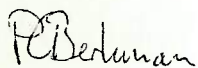
Vanaf 1988 wordt door ons op genoemde locatie een garagebedrijf geëxploiteerd. Door o.a. de toename van de bevolking in de gemeente Ridderkerk en de sterke groei van de automarkt en het merk Renault is de drukte op deze vestiging zoals u kunt begrijpen enorm toegenomen.

Gezien het feit dat onze klanten en medewerkers o.a. gebruik maken van de openbare parkeer voorziening zoals door u genoemd het parkeerterrein voor vrachtauto's maken wij bezwaar tegen uw voornemen om de bestemming van deze locatie te gaan veranderen in een andere dan de huidige bestemming.

Om geen onomkeerbare overlast situatie te creëren voor de omgeving zouden wij graag van u vernemen hoe wij deze problematiek met u gezamenlijk kunnen gaan oplossen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Autoservice Berkman en Visser B.V.



Pieter C. Berkman

Email: pberkman@berkman.nl

A.L.E. Boer
Mr. Kesperweg 184
2982 RT RIDDERKERK
Tel: 0180-434825

2000 8606	Dir.	
	Parl.	Weg
	Ata	
	Ver	
09 OKT. 2000		

Aan het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Ridderkerk, 5 oktober 2000

Geachte heer/mevrouw,

Gisteravond, woensdag 4 oktober, heb ik de informatiebijeenkomst met betrekking tot het bestemmingsplan "de Gieterij" bijgewoond. Tijdens deze bijeenkomst is besproken welke bestemming het oude Bakker Staal terrein gaat krijgen.

Al enkele jaren heb ik plannen voor het opstarten van een kinderdagverblijf. Groot struikelblok daarbij is het vinden van een goede vestigingsplaats. Met betrekking tot de locatie zijn de volgende punten voor mij zeer belangrijk:

- goede bereikbaarheid, zowel met openbaar als met eigen vervoer
- dichtbij de uitgaande routes richting A15 en A16
- in de buurt van kantoren en bedrijven
- dichtbij woningen
- mogelijkheden voor de (verplichte) buitenruimte

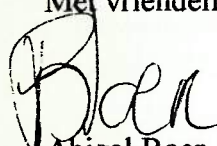
Aan al deze punten voldoet het eerder besproken terrein. Dichtbij de Rotterdamseweg en goed bereikbaar voor mensen wonend in 't Zand, Drievliet en het centrum. Liggend naast nieuw te bouwen kantoren en bedrijven en in het verlengde van bedrijfsterrein Donkersloot, voldoende parkeergelegenheid en een bushalte op loopafstand.

Het bestemmingsplan voorziet op dit moment weliswaar niet in een bestemming voor een kinderdagverblijf, maar uit het overleg met wethouder drs. Jos Wienen bleek dat de mogelijkheid voor een wijziging in 'maatschappelijke doeleinden' zeker aanwezig is.

Zoals ik gisteravond begreep bestaat het bestemmingsplan "de Gieterij" uit twee delen. Het grootste gedeelte is eigendom van projectontwikkelaar Roos & Roos. Het andere deel, bij de Jong Intra, is eigendom van de Gemeente Ridderkerk. De plannen voor het grote gedeelte zijn door de projectontwikkelaar al vrij goed in kaart gebracht. Mijns inziens zou het kleine stuk achter de Jong Intra zeer geschikt zijn voor een kinderdagverblijf.

Graag verneem ik of het mogelijk is, zo ja op welke termijn, een kinderdagverblijf te vestigen op één van bovengenoemde locaties.

Met vriendelijke groeten,


Abigal Boer

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Postadres:
Postbus 30457
2500 GL Den Haag

Bezoekadres:
Parkstraat 107
Den Haag

Telefoon 070 - 376 06 06
Telefax 070 - 365 18 56

www.barentskrands.nl

12 oktober 2000

Onze ref : 027/94.216
Telefoon direct : 070 - 376 06 26
Telefax direct : 070 - 360 16 85
E-mail : huijgen@barentskrands.nl

Geacht College,

Gemeente Ridderkerk	Dir: <i>[handwritten signature]</i>	Datum	Par.
2000 8814	P.afd. <i>[handwritten: vrag]</i>		
	Afd.		
	Afd.		
	Afd.		
13 OKT. 2000	Onv.bev. ☒ ja ☐ nee	arch.	Kopie Best

Betreft: Voorontwerp-bestemmingsplan De Gieterij

Naar aanleiding van uw brief van 11 september 2000 maak ik namens mijn cliënte Apron Development B.V. gebruik van de gelegenheid om schriftelijk te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan De Gieterij, welk voorontwerp vanaf 18 september 2000 tot en met 16 oktober 2000 ter inzage ligt.

Apron Development B.V. zal op korte termijn de eigendom verkrijgen van het binnen het plangebied gelegen perceel kadastraal bekend gemeente Ridderkerk sectie B nr. 1200 (Zeilmakerij v/h J. Smit). Cliënte heeft het betreffende perceel, zoals u op grond van in het verleden met cliënte gevoerde correspondentie bekend is, gekocht in verband met herontwikkeling tot kantoor-/bedrijfsruimte.

In het vigerend bestemmingsplan rust op het betreffende perceel de bestemming uit te werken bedrijven. In het verleden heeft u steeds aangegeven dat u doende was om een uitwerkingsplan vast te stellen. Het heeft cliënte dan ook bijzonder verbaasd dat zo korte tijd na vaststelling en goedkeuring van het vigerend bestemmingsplan gekozen is voor een nieuw bestemmingsplan in plaats van een uitwerkingsplan. Cliënte acht het merkwaardig dat planologische visies zo snel wijzigen.

Cliënte mist in de toelichting op het bestemmingsplan een motivering voor het feit dat een aanzienlijk deel van haar perceel bestemd is voor verkeersdoeleinden, waardoor een nieuwe ontsluiting op de Havenkade wordt gerealiseerd. Temeer daar vanaf het bedrijfsterrein een bestaande ontsluiting op de Havenkade aanwezig is had mogen worden verwacht dat onderbouwd zou zijn aangegeven waarom gekozen is voor een ontsluiting via het perceel van cliënte, welke ontsluiting aanmerkelijke inbreuk maakt op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het perceel van cliënte. Gelet op de samenhang tussen de thans voorgestelde ontsluitingswijze van het gehele bedrijfsterrein en de ontwikkelingen op datzelfde bedrijfsterrein dient hieromtrent (de ontsluiting van het gehele terrein) duidelijkheid te worden verkregen, voordat vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde kan zijn. Dit geldt temeer daar in het vigerend bestemmingsplan expliciet een andere wijze van ontsluiting is voorzien.

Cliënte is op zich niet gekant tegen de kantoorbestemming die het perceel in het voorontwerp (deels) heeft gekregen. De bouw mogelijkheden zijn echter, ook in relatie tot het vigerend bestemmingsplan, zonder goede gronden vergaand beperkt, niet alleen door de geprojecteerde ontsluiting maar ook door de beperkingen die aan de kantoorbestemming zijn verbonden.

De maximale bouwhoogte van 15 meter vormt een aanmerkelijke beperking ten opzichte van de maximale goothoogte van 14 meter die volgens het vigerend bestemmingsplan is toegestaan. Cliënte acht de voorgestelde bouwhoogte-beperking te vergaand en niet gerechtvaardigd. Ten onrechte is nagelaten om te bepalen dat op het perceel van cliënte (mede) een showroom is toegelaten; een dergelijke showroom zou ook onder het vigerend bestemmingsplan zijn toegestaan. Cliënte heeft verder geconstateerd dat het bebouwingsvlak aan de andere zijde van de kantoorbestemming een "uitstulping" heeft en ziet niet in waarom deze ook niet op de hoek Havenstraat/Havenkade zou kunnen worden opgenomen (door verkleining van de strook K(z) op het perceel van cliënte. Hierdoor zou bovendien de representativiteit van de hoek Havenstraat/Havenkade worden vergroot.

Het maximale vloeroppervlak van 1.500 m² per kavel, met bovendien de beperking tot 800 m² per vestiging, vormt een niet gerechtvaardigde beperking van de bebouwingsmogelijkheden. Hetzelfde geldt voor de beperking dat binnen de kantoorbestemming maximaal 8.000 m² vloeroppervlak is toegelaten; aldus worden de bebouwingsmogelijkheden immers afhankelijk van de omvang van de naburige te realiseren bouwwerken. Bovendien is de behoefte-inschatting aan kantoorruimte van 8.000 m² in de komende vijf jaar, gelet op de ontwikkelingen

in de markt, veel te beperkt geprognostiseerd, zeker nu de betreffende locatie de enige locatie is binnen de gemeente Ridderkerk waar de komende jaren zelfstandige kantoorruimte mag worden gerealiseerd. De tendens is juist dat aan kantoorruimte op locaties als de onderhavige grote behoefte nu en in de toekomst bestaat.

Gelet op het vorengaande verzoek ik u het voorontwerp met inachtneming van de bedenkingen van cliënte aan te passen. Teneinde ervan verzekerd te zijn dat deze brief u bereikt zend ik u één exemplaar aangetekend terwijl ik u voorts een kopie per gewone post zend.

Hoogachtend,

J.A. Huijgen



*Kwaliteitsrestaurant,
Zalencentrum &
Party catering service*
Sint Joris

Westmolendijk 37 - 2985 XJ Ridderkerk

Telefoon 0180-42 03 43

Internet: www.sintjoris.nl

E-mail: info@sintjoris.nl

11 OKT. 2000

B. en W. Gemeente Ridderkerk
t.a.v. de Heer A. Preesman
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Ridderkerk, 10 oktober 2000

Geachte heer Preesman,

In aansluiting op de toezegging tijdens de hoorzitting van woensdag 4 oktober jl. verzoeken wij u hierbij om de navolgende zaken middels een schrijven van het College aan ons te bevestigen.

1. De aanleg van de parkeerplaatsen conform de gepresenteerde tekening met exact aangegeven maten en de toezegging, dat bij wijziging (ook na realisatie) overleg met ons gevoerd zal worden alvorens tot wijziging wordt overgegaan.
2. Tijdens de aanleg van de parkeerplaatsen zullen wij volledig bereikbaar zijn eventueel te leiden schade door onbereikbaarheid zal door de Gemeente volledig aan ons worden vergoed.
3. Ons huidige adres Noordenweg 23 zal worden gehandhaafd.

Verder wensen wij nog op te merken, dat wij tegen de realisatie van een horeca-kiosk i.v.m. mogelijke overlast bezwaar zullen maken.

In afwachting van uw bevestiging, verblijven wij,

Hoogachtend,

J. Punt

Gemeente Ridderkerk	Dir:	☒	Datum	Par.
2000 8807	Paad.	☒		
	Afd.			
	Afd.			
	Afd.			
11 OKT. 2000	Ontv.bev.	☒ ja ☐ nee	arch.	Kopie Best



Sint Joris, de juiste partij voor uw party

Bijlage 4. Reacties ex artikel 10 Bro



PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

Provincie **HOLLAND** **ZUID**

De PPC is het overleg- en
adviesorgaan zoals bedoeld
in artikel 53 WRO
PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON
ing. H.L. de Lange
DOORKIESNUMMER
070 - 441 74 65
E-MAIL
lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 36
WEBSITE
www.pzh.nl

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,
88 en 90 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

adv-obp-hl-010900

Burgemeester en Wethouders
van Ridderkerk

Gemeente Ridderkerk	Dir:	
2000 10630	Adi:	
	Adi:	
	Adi:	
	Adi:	
57 DEC. 2000	Geplaatst:	archi:

ONS KENMERK
PPC/2000/7409

UW KENMERK
00/06355 + 00/07596 -

DATUM
- 5 DEC. 2000

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 BRO,
voorontwerpbestemmingsplan "Bakker Staal (De Gieterij)"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 9 november 2000. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan omvat het voormalige bedrijventerrein Bakker Staal B.V. dat momenteel grotendeels braak ligt. Het terrein is opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan Noorderweg-Westmolendijk met een uit te werken bedrijfsbestemming. Een ander deel (parkeerterrein) is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Donkersloot-Zuid. Omdat deze aangrenzende ruimte bij de planontwikkeling is betrokken, heeft u gekozen voor het opstellen van een geheel nieuw bestemmingsplan in plaats van een uitwerking. Het plan voorziet onder andere in een kleinschalige kantoorontwikkeling ten behoeve van plaatselijke kantoren. Deze ontwikkeling sluit, gelet op de ligging nabij het centrum en nabij openbaar vervoer verbindingen, aan bij de ruimtelijke uitgangspunten voor het gebied.

2. BEOORDELING

2.1 Naamgeving

Het plan wordt op het voorblad en in de toelichting De Gieterij genoemd, terwijl in de voorschriften (onder andere in de begripsbepalingen) staat dat het plan kan worden aangehaald als Bakker Staal. Om verwarring te voorkomen dient het plan één naam te krijgen.

2.2 Bodemkwaliteit

Wij verzoeken u inzicht te geven in de uitkomsten van het bodemonderzoek en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan (G2).

2.2 Externe veiligheid

In het plan is een bestemming voor het parkeren van vrachtwagens opgenomen. Mede in het kader van routing van gevaarlijke stoffen is het aan te raden in het plan vast te leggen of hier transporten gevaarlijke stoffen geparkeerd mogen worden en zo ja, welke categorieën eventueel uitgesloten zijn. Een factor in deze afweging is de aangrenzende bouwmarkt, dit kan mogelijk reden zijn om gevaarlijke stoffen uit te sluiten (G2).

2.3 Milieuzonering

In de plantoelichting en op de plankaart hanteert uw gemeente, ter voorkoming van wederzijdse hinder tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, het onderscheid in categorie 3.1- en 3.2-bedrijven en stelt bij recht bedrijven, vallend in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijvigheid, als maximaal toelaatbaar. Hiermee stemmen wij in. Onduidelijk is echter waarom in artikel 8 van de voorschriften (bedrijfsdoeleinden B) dit onderscheid niet meer wordt gemaakt en ongeclausuleerd categorie 3-bedrijven toelaatbaar worden geacht. Wij verzoeken u hierover meer duidelijkheid te geven (G2).

Verder vragen wij uw aandacht voor de brief van 25 oktober 2000 van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam. Wij adviseren u nader te onderbouwen waarom bijvoorbeeld voor de Havenstraat vastgehouden wordt aan categorie 3 en niet bijvoorbeeld categorie 4.1 (A).

2.4 Cultuurhistorie

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein sluit op aan op de cultuurhistorische kern van Ridderkerk. De Havenstaat en Havenkade zijn onderdeel van de oorspronkelijke structuur van het dorp. Wij verzoeken u om in de toelichting van het plan aan deze historische context aandacht te besteden (G2).

Wellicht dat ook bij de uitvoering van het plan aandacht aan dit aspect besteedt kan worden (A).

2.5 Archeologie

Dit plan bevindt zich direct aangrenzend aan een gebied dat volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) gekwalificeerd is als stads- of dorpskern met hoge archeologische verwachting. Op basis van die hoge kans op het aantreffen van archeologische sporen in het plangebied dient in het bestemmingsplan opgenomen te worden dat in het gebied, vooruitlopend op het uitvoeren van bestemmingen die leiden tot mogelijke verstoring van de ondergrond, verkennend archeologisch (boor-) onderzoek wordt uitgevoerd. Met dit onderzoek kan de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden worden vastgesteld en planaanpassing, of in het uiterste geval opgraving van die waarden door een daartoe bevoegde instelling of instantie, tot stand komen. Onderzoek en opgraving dienen in het kader van het door Nederland geratificeerde Verdrag van Malta integrale onderdelen van de bestemmingsplanvoorbereiding en/of uit te voeren projecten te zijn. Aanwezige en te handhaven terreinen met zeer hoge of hoge archeologische waarden dienen in de voorschriften van het bestemmingsplan een beschermende (sub-) bestemming te hebben met een daaraan gekoppeld aanlegvergunningstelsel (G2).

2.6 Kantoordoeleinden

In artikel 9 staat in lid 3 onder b dat op de gronden met de nadere aanwijzing s (showroom) maximaal 50% van het gebouw met een showroom mag worden gebouwd. Waarschijnlijk wordt bedoeld dat maximaal 50% van het gebouw als show-

ONS KENMERK

PPC/2000/7409

PAGINA 3/3

room mag worden gebruikt. Wij vragen u om de redactie van artikel 9 op dit punt na te lopen.

Voorts dient aan artikel 9 lid 4 toegevoegd te worden dat de vrijstellingsbevoegdheid uitsluitend kan worden verleend nadat Gedeputeerde Staten hiervoor een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven. Uw gemeente heeft overigens bij brief van 4 september 2000 al aangegeven dat deze bepaling door een omissie niet was opgenomen.

Verder dient in de plantoelichting en in artikel 9 een bepaling te worden toegevoegd, waarin is aangegeven dat de voorgenomen kantoorontwikkeling voldoende gefaseerd zal worden (G2).

2.7 Kaartmateriaal

Op de kaart ontbreekt het bebouwingspercentage bij de bestemming kantoordoel-einden (K). Verder is de noordwestelijke hoek vermoedelijk ten onrechte anders in- getekend dan het stedenbouwkundige plan (figuur 2) van de toelichting. Wij advi- seren u hieraan aandacht te besteden (A).

2.8 Specifieke verklaring van geen bezwaar

Wij stemmen in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, er vanuit gaande dat uw gemeente tegemoet komt aan de voornoemde opmerkingen.

3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het ove- rige stemmen wij met het plan in.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



drs. H.M. Zaalberg

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmer- kingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumen- tatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedu- re of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bij- gesteld;
- A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met con- crete voorstellen en maatregelen is gewenst.



Aan
 Het College van Burgemeester en
 Wethouders van de Gemeente Ridderkerk
 Postbus 271
 2980 AG RIDDERKERK

Gemeente Ridderkerk	Dit	Datum	Par.
2000 7197	Ref. VROG		
	Afz.		
	Akt.		
	Akt.		
	Ontv. best.	Arch.	Ontv. Best.

Contactpersoon

A. Boot

Datum

16 AUG. 2000

Ons kenmerk

RXS/2000.10675

Onderwerp

Vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan 'De Gieterij'.

Doorkiesnummer

(010) 402 65 76

Bijlage(n)

Uw kenmerk

00/06367-VROG/ab d.d. 17-07-2000

Geacht College,

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Gieterij', dat u mij toezond in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Het plan biedt onder andere ruimte aan de ontwikkeling van zelfstandige kantoorruimte aan de Havenstraat. In het overleg dat daarover op 29 juni 2000, in aanwezigheid van de Provincie Zuid-Holland, heeft plaatsgevonden is afgesproken dat de mogelijkheden tot vestiging van zelfstandige kantoren aan de Havenstraat nader dienen te worden ingeperkt. Daarbij is onder meer aangegeven dat de realisatie van grotere kantoren dan 600 m² b.v.o. gekoppeld dient te zijn aan een door uw college verleende vrijstelling en een door Gedeputeerde Staten (GS) van de Provincie Zuid-Holland verleende verklaring van geen bezwaar.

Uit artikel 9 van de planvoorschriften blijkt dat de voorwaarde van een door GS verleende verklaring van geen bezwaar niet door u is overgenomen. Ik hecht er evenwel veel waarde aan dat deze voorwaarde alsnog in de planvoorschriften wordt opgenomen. Eén en ander sluit ook aan bij afspraken die daarover in het kader van de Provinciale Planologische Commissie zijn gemaakt, waarbij de lokale gebondenheid van de bewuste kantooractiviteiten een belangrijke rol vervult. Deze toets zal dan in het kader van de verklaring van geen bezwaar door GS worden gemaakt.

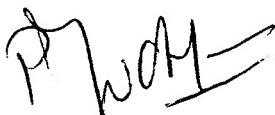
Met waardering constateer ik verder dat in de voorschriften bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' de vestiging van zelfstandige kantoren wordt uitgesloten én dat daarbij tevens het zogenaamde 'kantoorcriterium' uit de Provinciale Nota 'Planbeoordeling 1998' is opgenomen.

Postadres postbus 556, 3000 AN Rotterdam
 Bezoekadres Boompjes 200

Telefoon (010) 402 62 00
 Telefax (010) 404 79 27

Ik verzoek u bij de verdere procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Gieterij', met het vorenstaande rekening te houden.

Hoogachtend,
DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,
namens deze,
het plv. hoofd Ruimtelijke Ordening, Bestuur en Strategie,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.J.M. van der Ham'. The signature is stylized with a large 'P' and 'M'.

ir. P.J.M. van der Ham.

Postbus 1160
2001 BD Haarlem
Kennemerplein 6-8
Tel : 023-5154660
Fax: 023-5154661

Rijksplanologische Dienst
Inspectie Ruimtelijke Ordening West

Gemeente Ridderkerk	Dir.	Datum	Par.
2000 7417	Plaats		
	Afd.		
	Afd.		
	Afd.		
	Ontv.bev.	arch.	Kopie Best

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Ridderkerk
T.a.v. de heer Boom
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

00/06368-VROG/ab
Onderwerp

KV49500

24 augustus 2000

Artikel 10 reactie voorontwerp-bestemmingsplan "De Gieterij", gemeente Ridderkerk

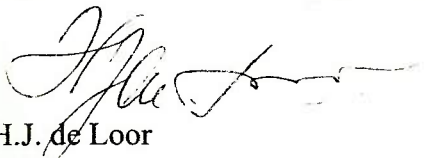
Geacht College,

Hierbij ontvangt u mijn reactie op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening op het voorontwerp-bestemmingsplan De Gieterij.

Reeds eerder is in overleg met u overeengekomen dat, teneinde te voorkomen dat dit plan strijdig is met het locatiebeleid ten aanzien van kantoren, de kantoorontwikkeling voldoende gefaseerd zal worden en er voor vestiging van kantoren groter dan 600 m² een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde staten van Zuid-Holland zal worden aangevraagd. In de voorschriften van het huidige bestemmingsplan zijn deze randvoorwaarden echter nog niet opgenomen. Ik adviseer u derhalve alsnog voorschriften van deze strekking in het plan op te nemen. Tevens adviseer ik u over de definitieve uitwerking van deze voorwaarden in de voorschriften voorafgaande aan de vaststelling overleg te plegen.

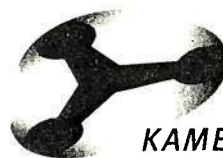
Daarnaast wil ik u er nog op wijzen dat op de plankaart de noordwestelijke hoek vermoedelijk ten onrechte anders is ingetekend dan in het stedenbouwkundig plan (figuur 2) van de toelichting en dat op het perceel met bestemming kantoordoeleinden langs de Havenstraat een percentage bebouwd oppervlakte ontbreekt.

Hoogachtend,
De Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening,


drs. H.J. de Loor

Bijlagen:

Gemeente	Datum	Par.
2000 9251		
	arch.	Kopie Beel



KAMER VAN KOOPHANDEL
ROTTERDAM

Gemeente Ridderkerk
Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en
Grondzaken
De heer R.A.A. Boom
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

► KANTOOR ROTTERDAM
BEURSPLEIN 37
POSTBUS 30025, 3001 DA ROTTERDAM
T (010) 405 77 77 F (010) 414 57 54

ONS KENMERK
RE.647/S.2908 TN/sj

UW KENMERK
00/06369/VROG/ab

DATUM
25 oktober 2000

BETREFFENDE
Voorontwerp-bestemmingsplan
"De Gieterij"

BIJLAGEN
--

DOORKIESNUMMER
(010) 405 77 15

Geachte heer Boom,

In antwoord op de brief 00/06369/VROG/ab van 17 juli 2000 delen wij u mede dat het voorontwerp voor het bestemmingsplan "De Gieterij" ons aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

De als bijlage bij de Voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is afgeleid van die, welke is opgenomen in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering", editie 1999. De daarin opgenomen categorie-indeling berust op afstanden die in acht dienen te worden genomen tot een stille woonwijk met weinig verkeer. Met uitzondering van de meest zuidwestelijke zijn voor de categorie-indeling van de op percelen met de bestemming B(3-1) toegestane bedrijven de woningen aan de Havenstraat maatgevend. Aangezien de Havenstraat één van de toevoerwegen naar het Ridderkerkse centrumgebied is, is hier geen sprake van een zodanige woonwijk. Derhalve adviseren wij u de als bijlage bij de Voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten hieraan aan te passen, dan wel de toegestane categorieën met één stap te verhogen.

Daarbij merken wij op dat in de Voorschriften *alle* categorie 3-bedrijven zijn toegestaan, terwijl op de tekening is aangegeven dat alleen bedrijven tot en met categorie 3-1 zijn toegestaan. Gezien het bovenstaande en rekening houdend met de afschermende werking van de langs de Havenstraat en aan de zuidwestzijde gesitueerde kantoren, respectievelijk bedrijven adviseren wij u op de aan de oostzijde gelegen locaties met een bedrijfsbestemming bedrijven van de categorie 4-1 toe te staan. Gezien de afstand tot de woonbebouwing zijn op de zuidwestelijke locaties met een bedrijfsbestemming bedrijven van de categorie 3-2 mogelijk.

Verder ontbreekt aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten de in voornoemde uitgave als aparte tabel opgenomen lijst van algemene opslagen en installaties.



KAMER VAN KOOPHANDEL
ROTTERDAM

PAGINA ► 2 - RE.647/S.2908

Tot slot merken wij op dat de naam van het plan volgens de voorpagina "De Gieterij" luidt, terwijl die in artikel 16 en op het voorblad van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt aangegeven als "Bakker Staal".

Hoogachtend,

Mr. P.W.F. Paijmans
Hoofd Projectbureau Regionale Economie

Postbank 31274 - ABN Amro Bank 49.49.40.875 - K.v.K. Gouda nr. 290.10639

Bijlage 5. Verslag informatiebijeenkomst

Informatiebijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan De Gieterij 4 oktober 2000

Inleiding

De heer Wienen heet alle aanwezigen welkom en vertelt kort wat de aanleiding is geweest om het bestemmingsplan De Gieterij op te stellen. Na het faillissement van Bakker Staal B.V. is in 1999 voor dit gebied een herzieningsplan vastgesteld, waarmee ongewenste ontwikkelingen zijn voorkomen en waarin de beoogde bedrijfsontwikkeling is vastgelegd in één grote vlek met een uit te werken bedrijfsbestemming. Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan (in plaats van een uitwerkingsplan) is in eerste plaats het betrekken van de aangrenzende ruimte aan de Havenkade in het plan. Dit levert een betere ruimtelijke inpassing van de herontwikkeling in zijn omgeving op. Tweede aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het bieden van mogelijkheden voor het ontwikkelen van kleinschalige kantoorruimte aan de Havenstraat. Hiermee is in het genoemde herzieningsplan geen rekening gehouden. Gezien de nabijheid van het centrum en de woningen aan de Havenstraat en de gewenste beeldkwaliteit, sluit de kantoorfunctie goed aan bij de ruimtelijke uitgangspunten voor het bedrijventerrein.

Inmiddels is een verkavelingsplan van Roos Vastgoed beschikbaar, zodat gekozen is voor een vrij gedetailleerde bestemming van de kavels. Het verkavelingsplan, dat in overleg met de gemeente tot stand is gekomen, heeft een grote realiteitswaarde en biedt voldoende waarborgen voor een kwalitatief goede inrichting van het gebied.

Vragen en opmerkingen tijdens de informatiebijeenkomst

Verkeerssituatie Havenstraat

Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersproblematiek van de Havenstraat. De straat zal nog drukker worden door de ontwikkeling van het bedrijfsterrein, waardoor de overlast voor omwonenden zal toenemen en de veiligheid voor fietsers zal afnemen. Er wordt gevraagd of het bedrijfsterrein (deels) ontsloten kan worden via het Voorzand naar de Donkerslootweg en of de Sint Jorisstraat nog wordt afgesloten voor verkeer van en naar het Centrum.

De heer Wienen antwoordt dat de gemeente de verkeerssituatie op de Havenstraat ook onbevredigend vindt. Er ligt een voorstel bij de gemeente om de Havenstraat volgend jaar te herinrichten waarbij een fietsstrook gerealiseerd zal worden. Een ontsluiting van het bedrijfsterrein via het Voorzand is zeer ongewenst omdat dit juist veel sluipverkeer zal oproepen van en naar het Centrum, nog steeds via de Havenstraat. Daarnaast is het vanwege de huidige verkeerssituatie en eigendomsverhouding op het Voorzand niet mogelijk een ontsluiting te realiseren. De gemeente streeft naar een andere ontsluiting van het centrum in de toekomst. De Sint Jorisstraat zal echter niet worden afgesloten zolang de centrumring nog niet is aangelegd en zolang nog geen alternatieve routes beschikbaar zijn.

Ontsluiting op de Havenkade

De toekomstige eigenaar van het perceel op de hoek Havenstraat/Havenkade vraagt zich af waarom de ontsluiting op de Havenkade over zijn perceel gaat.

De heer Preesman geeft aan dat vele inrichtingsvarianten bestudeerd zijn en dat de meest optimale verkaveling nu ter visie ligt. De hoofdstructuur wordt bepaald door de strook met kleinschalige kantoren langs de Havenstraat en de bouwmarkt achter op het terrein. Om een rondrijmogelijkheid te maken voor alle bedrijven, moet het terrein op twee punten worden ontsloten. Net als Roos Vastgoed zal ook deze eigenaar grond moeten reserveren voor openbare doeleinden.

Parkeerproblematiek

Zowel de schietvereniging als het restaurant aan de Westmolendijk klagen over het tekort aan parkeerplaatsen in dit gebied. De parkeerplaatsen die er op dit moment zijn worden geclaimd door mensen die in het centrum werken, daar 's morgens vroeg hun auto gratis parkeren en deze de gehele werkdag laten staan. Dit in tegenstelling tot de parkeerplaatsen in het centrum, waar parkeergeld betaald moet worden. Gevraagd wordt of de gemeente extra parkeerplaatsen wil aanleggen en eventueel haar parkeerregime kan aanpassen. De heer Wienen geeft aan dat de partij die het verkeer aantrekt zelf zal moeten voorzien in parkeerplaatsen. Het aantal bestaande parkeerplaatsen wordt in het nieuwe plan ruimschoots overschreden. Het aanleggen van nog meer vrije parkeerplaatsen in de groenzone is dan ook zeker niet gewenst. Indien daartoe aanleiding is zal het parkeerbeleid van de gemeente in de toekomst ter discussie worden gesteld.

Verder wordt gevraagd of ten aanzien van het parkeren op de bedrijfskavels voldoende rekening is gehouden met het aantal werknemers en bezoekers.

De heer Preesman legt uit dat het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van normen die gerelateerd zijn aan arbeidsplaatsen en bezoekers. Ondanks dat de toekomstige bedrijven nog niet bekend zijn, kan op die manier toch een goede inschatting gemaakt worden van het benodigd aantal parkeerplaatsen per bedrijfskavel.

Detailering openbare parkeerplaats

De eigenaar van restaurant Sint Joris geeft aan dat de bereikbaarheid van zijn restaurant voldoende gewaarborgd wordt door de nieuwe ontwikkelingen. Hij spreekt de hoop uit dat de parkeerplaats ook werkelijk op deze manier wordt aangelegd en dat dat in de toekomst ook niet meer zal veranderen. Gevraagd wordt om de inrichting van de openbare parkeerplaats, zoals die in het verkavelingsplan van Roos Vastgoed is ingetekend, schriftelijk te bevestigen. De heer Preesman geeft aan dat geen garantie gegeven kan worden dat de inrichting van de parkeerplaats in de toekomst nooit meer zal veranderen. De gemeente is in principe wel bereid de inrichtingsschets van Roos Vastgoed toe te sturen met de verklaring dat de parkeerplaats op deze wijze zal worden aangelegd.

Vrachtwagen parkeerplaats

Op het bedrijfsterrein wordt een nieuwe vrachtwagen parkeerplaats gerealiseerd zodat de bestaande parkeerplaats kan komen te vervallen. Omwonenden vragen aandacht voor de overlast van de vrachtwagens en vragen zich af of de nieuwe parkeerplaats kan worden ontsloten via het Voorzand.

De heer Wienen geeft nogmaals aan dat de verkaveling en verkeerssituatie op het Voorzand uitermate slecht is waardoor een ontsluiting over dit terrein niet mogelijk is. De nieuwe parkeerplaats voor vrachtwagens ligt op grotere afstand van de woningen en zal worden afgeschermd door bedrijfsbebouwing, waardoor de overlast voor omwonenden sterk zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Peilmaten

Gevraagd wordt om peilmaten in het bestemmingsplan op te nemen omdat de hoogteverschillen in het terrein aanzienlijk zijn.

De heer Preesman geeft aan dat er inderdaad op sommige plekken een groot verloop is in terreinhoogte. Overwogen zal worden om de peilmaten in het bestemmingsplan op te nemen.

Kiosk

Het huidige plan voorziet in een kiosk op de openbare parkeerplaats. De gemeente heeft aangegeven dat de wenselijkheid van een kiosk of standplaats nog wordt onderzocht. De omwonenden vragen aandacht voor de openingstijden van zo'n punt in verband met mogelijke overlast. De heer Wienen geeft aan dat bezwaren zullen worden meegenomen in de overwegingen.

Bufferzone

De bestemming van de groene bufferzone tussen het Bakker Staal-terrein en de woningen aan de Westmolendijk heeft de bestemming Tuin. De gemeente is niet voornemens deze bestemming te wijzigen. Zoals hierboven vermeld zal de gemeente niet toestaan dat parkeerplaatsen worden aangelegd in deze zone.

Een omwonende vraagt of de gemeente zorg zal dragen voor het onderhoud van deze bufferzone, vooral wanneer de volkstuinten (moeten) verdwijnen. De heer Preesman geeft aan dat de gemeente geen eigenaar is van deze grond en derhalve dus niet verantwoordelijk is voor het onderhoud.

De schietvereniging vraagt of het mogelijk is om een voetpad aan te leggen tussen het verenigingsgebouw en de nieuw aan te leggen parkeerplaats, dwars door de bufferzone. De heer Preesman geeft nogmaals aan dat deze grond niet van de gemeente is. De schietvereniging zal contact moeten opnemen met de eigenaar van de grond.

Bouwbord

Gevraagd wordt hoe lang de borden van het bouwproject langs de Havenstraat blijven staan. De heer Wienen geeft aan dat deze borden blijven staan tot het terrein wordt herontwikkeld of de grond is verkocht.

Beeldkwaliteit

Gevraagd wordt in hoeverre de kantoren langs de Havenstraat in dezelfde stijl worden gebouwd. De heer Preesman geeft aan dat de bouwstijl, kleuren en hoogtes worden bepaald door de ontwikkelaar. Het voordeel van dit plan is dat het door één projectontwikkelaar wordt ontwikkeld die zelf de voorkeur heeft voor één bouwstijl en een uniform gebruik van materialen. De voorgestane ontwikkeling zal daarmee een positieve uitstraling hebben op de omgeving en versterkt wellicht de woonfunctie aan de andere zijde van de Havenstraat.

Het bestemmingsplan stelt wel voorwaarden aan de bouwhoogte. De maximale bouwhoogte voor de kantoren langs de Havenstraat is 15 meter. Door een minimale afstand van 10 meter tussen de gebouwen blijft de openheid voldoende gewaarborgd.

Procedure

De procedure die voor de totstandkoming van een bestemmingsplan moet worden gevolgd is vastgelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In deze procedure zijn vier fasen te onderscheiden.

1. Vorbereidingsfase

Eerste periode van tervisielegging. Inspraak bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden en overleg met betrokken overheidsinstanties. Gelegenheid op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

2. Vaststellingsfase

Burgemeester en wethouders leggen ontwerp ter visie (tweede periode van ter visielegging). Gelegenheid om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Vaststelling door gemeenteraad na afweging naar vorengebrachte zienswijzen.

Een commissie uit de gemeenteraad hoort vooraf degenen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht.

3. Goedkeuringsfase

Na vaststelling door de raad plan opnieuw ter visie (derde periode van tervisielegging). Gelegenheid om tegen het vastgestelde bestemmingsplan bedenkingen in te brengen bij gedeputeerde staten.

Goedkeuring door gedeputeerde staten na afweging naar vorengebrachte bedenkingen.

Zij die bedenkingen naar voren hebben gebracht worden bij de provincie gehoord.

4. Inwerkingtreding

Na goedkeuring door gedeputeerde staten ligt het goedgekeurde bestemmingsplan opnieuw ter visie (vierde periode van tervisielegging). Mogelijkheid van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tijdens elke periode van tervisielegging kan op het plan worden gereageerd (zienswijze, bedenkingen en beroep). Voorwaarde is wel dat vanaf de ontwerpfase (en dus in elke opvolgende fase) van de bezwaarmogelijkheid gebruik wordt gemaakt.

Elke tervisielegging wordt gepubliceerd in De Combinatie en de Staatscourant en degenen die hebben gereageerd krijgen schriftelijk bericht.

Vooruitlopend op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan voor specifieke bouwplannen al medewerking aan de bouw worden verleend. Vooraf zullen deze bouwplannen worden gepubliceerd en ter visie gelegd. Ook hiertegen kan eventueel bezwaar worden gemaakt.