



ridderkerk

donkersloot

bestemmingsplan

ridderkerk

donkersloot

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
9415.00	20 juli 2006	1 febr. 2007	14 mei 2007	

opdrachtleider : ir L.C. Snel

Inhoud van de toelichting 1

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Begrenzing plangebied en vigerende regeling	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	5
2.3. Gemeentelijk beleid	6
3. Analyse plangebied	7
3.1. Inleiding	7
3.2. Beschrijving en analyse	7
3.2.1. Ontstaansgeschiedenis/ruimtelijke context	7
3.2.2. Bebouwingsstructuur	7
3.2.3. Verkeersstructuur	8
3.2.4. Groen- en waterstructuur	12
3.3. Werken en bedrijvigheid	12
3.4. Cultuurhistorie en archeologie	15
4. Ontwikkelingen	19
4.1. Algemeen	19
4.2. Segmentering	19
4.3. Ruimtelijke voorstellen	20
4.4. Gevolgen voor het bestemmingsplan	23
5. Milieu	25
5.1. Zone industrielawaai	25
5.2. Bedrijfszonering	26
5.3. Wegverkeerslawaaï	27
5.4. Luchtkwaliteit	28
5.5. Externe veiligheid	30
5.6. Duurzame ontwikkeling	33
5.7. Bodemkwaliteit	33
5.8. Leidingen	34
5.9. Waterhuishouding	37
6. Juridische plantoelichting	41
6.1. Algemeen	41
6.2. Artikelgewijze toelichting	41
6.3. Handhaving	42
7. Economische uitvoerbaarheid	45
8. Inspraak- en overleg	47
8.1. Inspraak ingevolge artikel 6a (oud) WRO	47
8.2. Overleg ingevolge artikel 10 Bro	47

Bijlagen:

1. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Bedrijfsinventarisatie.
3. Inspraakrapportage.
4. Brieven overleginstanties.



figuur 1
ligging plangebied

1.1. Aanleiding

De gemeente Ridderkerk heeft een traject ingezet om te komen tot actualisering van verouderde vigerende bestemmingsplannen. Eén van de gebieden waarvan het vigerende bestemmingsplan is verouderd is het bedrijventerrein Donkersloot. Donkersloot is een grootschalig, gemengd bedrijventerrein. Het bedrijventerrein vormt een zelfstandige ruimtelijke eenheid binnen Ridderkerk. Dit mede door de aanwezigheid van barrières aan de randen van het terrein zoals water, dijklichamen en verkeersinfrastructuur. Binnen het bedrijventerrein zijn duidelijk herkenbare deelgebieden ontstaan.

Actualisering is onder meer noodzakelijk in verband met gewijzigde situaties en inzichten en het inspelen op actuele wijzigingen in de wetgeving. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom een aantal ontwikkelingen, hetzij direct, hetzij via een (binnenplanse) procedure mogelijk gemaakt. Een aantal van deze ontwikkelingen komt voort uit het voor Ridderkerk vastgestelde beleid in het kader van stedelijke vernieuwing. Het bestemmingsplan heeft, ondanks het mogelijk maken van deze ontwikkelingen, een overwegend consoliderend karakter. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Ter voorbereiding op het voorontwerpbestemmingsplan is de notitie planopzet opgesteld. In deze notitie zijn de huidige kwaliteiten en structuren van het bedrijventerrein Donkersloot geanalyseerd. Naast het in beeld brengen van de bestaande situatie en de aanwezige knelpunten, zijn kansen en mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied verkend. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van een aantal ruimtelijke voorstellen voor aanpassingen aan het bedrijventerrein.

1.2. Begrenzing plangebied en vigerende regeling

Tot de inwerkingtreding van het voorliggende plan vigeert in het plangebied het bestemmingsplan "Donkersloot, Het Zand en Oud-Reijerwaard". Dit bestemmingsplan werd op 15 augustus 1969 door de raad van de gemeente Ridderkerk vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 oktober 1970. Bij Kroonbesluit van 13 december 1973 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden, afgezien van de onthouding van goedkeuring. De onthouding van goedkeuring had betrekking op het oostelijke gedeelte van het plangebied ter hoogte van het huidige Ridderhaven. Door middel van de 1^e herziening is voldaan aan het bepaalde in artikel 30 van de WRO met betrekking tot het gedeelte van het bestemmingsplan waar in eerste instantie goedkeuring aan onthouden is.

Vanuit het "globale moederplan" hebben vervolgens vele herzieningen en uitwerkingsplannen invulling gegeven aan het plangebied van dit moederplan, waartoe, naast Donkersloot, ook de woongebieden Drievliet en Het Zand behoren.

Het bestemmingsplan "Donkersloot, Het Zand en Oud-Reijerwaard" bestreek een groter gebied dan het voorliggende plan. De delen van het oorspronkelijke plangebied buiten het bedrijventerrein zijn ondertussen middels herzieningen en uitwerkingen aangepast. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan beslaat nagenoeg het gehele bedrijventerrein van Donkersloot aan weerszijden van de Donkerslootsedijk.

In het oosten wordt het plangebied begrensd door de rivier De Noord. Aan de overige zijden wordt het plangebied globaal begrensd door het Havenkanaal in het zuiden, de Donkerslootweg en de Gildeweg in het westen en in het noorden door een bebouwingszone met woonbebouwing aan de zuidzijde van de Ringdijk. De Gildeweg tussen Woude en Donkersloot is niet in het plangebied opgenomen, maar zal wel betrokken worden bij de beschrijving en analyse van het plangebied.

1.3. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het relevante beleid van de gemeente en de hogere overheden weergegeven (onder andere stedelijke vernieuwing). Hoofdstuk 3 geeft een weergave van de ruimtelijke en functionele analyse van de aanwezige kansen en knelpunten zoals die in het kader van de notitie planopzet is uitgevoerd. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de ruimtelijke voorstellen die zijn voorzien ter verbetering van de structuur en het functioneren van het bedrijventerrein behandeld. Hoofdstuk 5 gaat in op de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. Dit hoofdstuk bevat ook een waterparagraaf. Een toelichting op de juridische regeling van het plan wordt gegeven in hoofdstuk 6. Daarbij wordt ook kort ingegaan op de relevantie van nieuwe wetgeving en wordt aandacht besteed aan het gemeentelijk handhavingsbeleid. De hoofdstukken 7 en 8 behandelen de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van de inspraak en het overleg.

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (deel 3 PKB (kabinetsstandpunt), april 2004)

Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte. Deze nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk meer dan in de Vijfde Nota te liggen op economische ontwikkeling. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

Voor het stedelijk vestigingsklimaat en de kracht van de steden is (ondermeer) een goede regionale bereikbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit essentieel. In veel Nederlandse regio's is sprake van een krappe voorraad aan bedrijventerreinen. Het rijk stimuleert de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de modernisering van reeds bestaande, soms verouderde terreinen. Revitalisering van deze bedrijventerreinen leidt niet alleen tot een hogere productiviteit en een efficiënter ruimtegebruik, maar kan ook de leefbaarheid vergroten.

De Nota Ruimte gaat tevens meer dan voorheen uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Herstructureringsopgave Stadsregio Rotterdam

Binnen de stadsregio Rotterdam bestaat een grote behoefte aan uitbreiding van het totale areaal bedrijventerrein. De mogelijkheden om nieuwe terreinen aan te leggen zijn echter beperkt. Tegelijkertijd bestaat een omvangrijk deel van het bestaande areaal uit verouderde bedrijventerreinen. Uit een in opdracht van de stadsregio uitgevoerde analyse blijkt dat ongeveer de helft van de bestaande bedrijventerreinen moet worden opgewaardeerd.

Ruimtelijk plan Regio Rotterdam (RR2020)

Het RR2020 is op 12 oktober 2005 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld als streekplan en op 9 november 2005 door de regioraad van de stadsregio Rotterdam als regionaal structuurplan. Het RR2020 is een integraal plan waarin alle belangrijke thema's en ontwikkelingen in samenhang zijn afgewogen.

De drie hoofddoelstellingen van het RR2020 zijn:

1. verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2. versterken en diversifiëren van het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief;
3. bevorderen van de sociaal-culturele diversiteit, voorzover deze het gevolg is van de individuele keuzes en leefstijlen van de inwoners en niet leidt tot verschijnselen als segregatie en stigmatisering.

De opgave voor de regio laat zich samenvatten in "10 punten voor de regio Rotterdam". De kern van de ontwikkelingsopgave is een krachtige ruimtelijk-economische structuurversterking en een belangrijke verbetering van het woon- en leefmilieu.

Het accent in het ruimtelijk-economisch beleid ligt op herstructurering, intensivering en het selectief bieden van ruimte aan vooral kennisintensieve en stuwende bedrijvigheid voor de economische clusters waar Zuid-Holland sterk is. Geconcludeerd wordt dat de trend is dat havengebonden bedrijventerreinen in omvang afnemen en droge bedrijventerreinen toe zijn aan herstructurering. Rivierzones bieden bij uitstek goede kansen voor de ontwikkeling van stedelijke woon- en werkmilieus en, dankzij de aanleg van de A4-Noord, voor een betere aansluiting op de Randstadgeoriënteerde kennis- en diensteneconomie. Vooral de Rechtermaasoever en Stadshavens bieden uitzicht op dergelijke transformaties, terwijl de linker Maasoever overwegend deel uit blijft maken van het logistiek-industrieel complex. In het streekplan wordt voor Ridderkerk als geheel een upgrading van 112 ha netto bedrijventerrein voorzien. Het bedrijventerrein Donkersloot heeft dan ook de aanduiding: "bestaand bedrijventerrein". Er wordt uitgegaan van een continuering van het huidige gebruik.

Nota Regels voor Ruimte (2005)

De nota Regels voor Ruimte vervangt per 15 maart 2005 de Nota Planbeoordeling uit 2002. Met deze nota wordt de verschuiving van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie binnen de provincie vorm gegeven, waarbij de nadruk komt te liggen op het ontwikkelen van een duurzame omgevingskwaliteit. De nota betreft daarom niet alleen een reguliere aanpassing maar een fundamentele herziening van de hele nota. Daarbij krijgen lokale overheden meer ruimte om belangen van lokaal niveau op eigen wijze te regelen. Bij de herziening is al rekening gehouden met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening die naar verwachting in 2007 van kracht zal worden. Op basis van het wetsvoorstel zal de goedkeuringstaak van de provincie ten aanzien van bestemmingsplannen vervallen. Totdat de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in werking is getreden zullen GS echter gemeentelijke ruimtelijke plannen toetsen op basis van de huidige wet. In de nota Regels voor Ruimte is een aantal wijzigingen en vereenvoudigingen doorgevoerd in het planbeoordelingsproces. Dit heeft onder andere betrekking op de mogelijkheid om (voorontwerp)bestemmingsplannen in de PPC te (laten) behandelen. Indien er sprake is van een belangenconflict dan kan door rijk, provincie of gemeente verzocht worden om PPC-behandeling. De provincie zal in het vervolg net als de andere artikel 10 BRO-partners zelfstandig adviseren. Dit heeft tot gevolg dat er minder vaak een verklaring van geen bezwaar hoeft te worden aangevraagd, de doorlooptijden aanzienlijk kunnen worden verkort en een verlichting van de administratieve lasten optreedt.

2.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid op het gebied van stedelijke vernieuwing is medio 2000 geformuleerd in de notitie Sterke wijken, vitale gemeente en vervolgens in het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma 2005-2010 "Ridderkerk voortvarend".

Binnen de regio dreigen tekorten aan ruimte voor "droge" bedrijventerreinen, ruimte voor watergebonden bedrijventerreinen en voor de transportsector. De gunstige ligging van Ridderkerk binnen de stadsregio Rotterdam aan een aantal hoofdtransportassen heeft geleid tot grote druk op Ridderkerk om meer ruimte voor bedrijventerrein beschikbaar te stellen. Ridderkerk ziet naast de reeds geplande en in ontwikkeling genomen bedrijfslocaties geen mogelijkheden meer voor nieuwe terreinen. Herstructurering van bestaande terreinen heeft wel prioriteit.

Doordat in het verleden wel aan verzoeken tot uitbreiding tegemoet is gekomen, is een eenzijdige opbouw van de werkgelegenheid ontstaan. De transport- en distributiesector is door de ligging aan diverse hoofdtransportassen in Ridderkerk oververtegenwoordigd. Mede hierdoor kent Ridderkerk in vergelijking met de regio een laag aandeel hoogwaardige werkgelegenheid. Het beleid van de gemeente Ridderkerk is er derhalve op gericht om selectief met ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen om te gaan.

Voor Donkersloot wordt een opgave gezien op het gebied van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en herstructurering (intensivering en upgrading). Tevens is er vanuit de gevestigde bedrijven een aanzienlijke ruimtebehoefte. De gemeente heeft daarom de volgende, voor bedrijventerrein Donkersloot relevante, prioriteiten gesteld:

- selectiviteit bij verdere werkgelegenheidsgroei (meer hoogwaardige werkgelegenheid);
- herstructurering van de oudere gedeelten van Donkersloot;
- effectief ruimtegebruik.

3. Analyse plangebied

7

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten van bedrijventerrein Donkersloot beschreven en geanalyseerd. De beschrijving en analyse zijn gericht op het signaleren van sterke en zwakke punten van het bedrijventerrein, wat uiteindelijk uitmondt in een aantal aanbevelingen. Deze aanbevelingen vinden hun vertaling in het ruimtelijk en programatisch bouwkundige beleid (hoofdstuk 4).

3.2. Beschrijving en analyse

3.2.1. Ontstaansgeschiedenis/ruimtelijke context

Het bedrijventerrein is aangelegd op oorspronkelijk buitendijks gelegen gronden, waarbij de Ringdijk de ruimtelijke scheiding vormde tussen de oude, buitendijks gelegen werkgebieden en het binnendijks gelegen woon- en centrumgebied van Ridderkerk. Door de aanleg van de Donkerslootse dijk is een groot deel van het plangebied binnendijks komen te liggen en heeft het bedrijventerrein Donkersloot haar huidige vorm gekregen. Het grootste gedeelte van Donkersloot bestaat uit "droge" bedrijvenlocaties en alleen tussen de Donkerslootse dijk en de rivier De Noord zijn naast "droge" ook "natte" bedrijvenlocaties ontwikkeld.

De bebouwingszone langs de Ringdijk vormt een relatief zachte overgang van Donkersloot naar het centrum en naar het woongebied Slikkerveer. De Noord en het Havenkanaal vormen twee duidelijk harde begrenzingen, waarbij Donkersloot door de hoge ligging van het Havenkanaal ruimtelijk en visueel wordt gescheiden van woongebied Het Zand.

In de laatste decennia van de vorige eeuw is een ontwikkeling in gang gezet waarbij op de voormalig buitendijks gelegen gronden ook woningbouw en recreatiegebieden zijn gerealiseerd. Het gaat hier om de ten zuiden van het plangebied gelegen woonwijk Het Zand en het natuur- en recreatiegebied De Gorzen. Het plangebied zelf vormt echter een groot aaneengesloten bedrijvengebied waarbinnen nagenoeg alle gronden zijn uitgegeven (zie figuur 2). Op meerdere locaties langs de noordzijde van de Rotterdamseweg komen naast bedrijven ook een aantal opvallende kantoorgebouwen voor. Door de in de tijd gespreide ontwikkeling van het bedrijventerrein is er sprake van een sterke ruimtelijke dynamiek en een grote verscheidenheid in omvang en uitstraling van de bedrijven. De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein Donkersloot is mede door de vaak aansprekende architectuur van veel bedrijven en de inrichting van de openbare ruimte over het geheel genomen goed te noemen. Woningen komen alleen voor in de vorm van bedrijfswoningen en zijn voornamelijk gerealiseerd binnen de oudere bedrijvenlocaties ten zuiden van de Rotterdamseweg.

Door de nog duidelijk zichtbare, van oorsprong buitendijkse ligging van Donkersloot en de groene afscherming ter hoogte van de kruisingen van de Rotterdamseweg met de Ringdijk en het Havenkanaal, vormt Donkersloot een geheel zelfstandige en omvangrijke ruimtelijke eenheid binnen Ridderkerk. Ter hoogte van het centrumgebied sluit het bedrijventerrein van Donkersloot echter vrij direct en zonder een duidelijke overgangszone aan op het oude bebouwingspatroon langs de Ringdijk en de Havenstraat. De ruimtelijke overgang van het bedrijventerrein naar de woonwijken Slikkerveer en Het Zand is door middel van groene zones met relatief brede waterpartijen ingevuld.

3.2.2. Bebouwingsstructuur

Donkersloot is een gemengd bedrijventerrein, waarbij de grootte van de bedrijven, de bedrijfsbebouwing en de bebouwingshoogte sterk uiteenlopen. De maximale bouwhoogte van de reguliere bedrijfsbebouwing bedraagt momenteel 8 à 10 m, maar met name bij Ridderhaven en de kantoren van Ridderpoort is sprake van duidelijk hogere bebouwing. Het gebied laat zich onderscheiden in drie lobben met bedrijvenclusters die door een ruim gedimensioneerde groenen waterstructuur van elkaar worden gescheiden. Deze lobben sluiten qua maat en schaal goed aan op de omgeving en onderscheiden zich ook in functioneel opzicht van elkaar. Deze functio-

nele beschrijving komt in paragraaf 3.4 nader aan bod. De bebouwingsstructuur wordt onderstaand aan de hand van deelgebieden beschreven.

Deelgebied Oever

Het noordelijk aan de oever gelegen deelgebied wordt gekenmerkt door de relatief hoge ligging ten opzichte van de twee andere deelgebieden en door de aanwezigheid van de vooral groot-schalige (logistiek gerichte) bedrijvigheid met veel dock-shelters. Het gebied wordt door de brede groenzone van de Donkerslootsedijk ruimtelijk afgescheiden van het overige gebied van Donkersloot.

In dit tussen De Noord en de Donkerslootsedijk gelegen deelgebied komt ook de meest omvangrijke bebouwing voor. Hierdoor sluit het deelgebied in ruimtelijke zin goed aan op het meer grootschalige karakter en het weidse ruimtelijk beeld van de rivier De Noord en de brede groenzone langs de Donkerslootsedijk. Met name het complex van Ridderhaven manifesteert zich reeds vanaf grote afstand als een landmark voor Donkersloot door haar omvang, hoogte en verschijningsvorm. Het complex van Ridderhaven (foto pagina 6) bezit een omvangrijk bedrijfskantoor dat als "brug" gesitueerd is op het "dek" van het schip.

Deelgebied Midden

Het middengebied bestaat met name uit reguliere en middelgrote bedrijven met veel transport. De meeste middelgrote bedrijven en bebouwing liggen rondom de Kolenbranderstraat en tussen de Klompenmakerstraat en de Rietdekkerstraat. Kleinere bedrijven en bebouwing bevinden zich voornamelijk in de omgeving van de Valkenierstraat-Mandenmakerstraat en de omgeving van de Glasblazerstraat. De grotere bedrijven en bouwvolumes zijn gesitueerd tussen de Keurmeesterstraat en de Donkerslootsedijk, waardoor er sprake is van een zekere ruimtelijke aansluiting op het weidse en open beeld van de dijk en omgeving.

Zakelijke dienstverlening in de vorm van zelfstandige kantoorvolumes is met name langs of in de nabijheid van de Rotterdamseweg gesitueerd. Ter hoogte van de aansluiting van de Industrieweg op de Rotterdamseweg wordt het ruimtelijk beeld sterk bepaald door de representatieve vormgegeven kantoorbebouwing van Ridderpoort. Ook bij de aansluiting van de Donkerslootweg op de Rotterdamseweg is representatieve bebouwing gesitueerd.

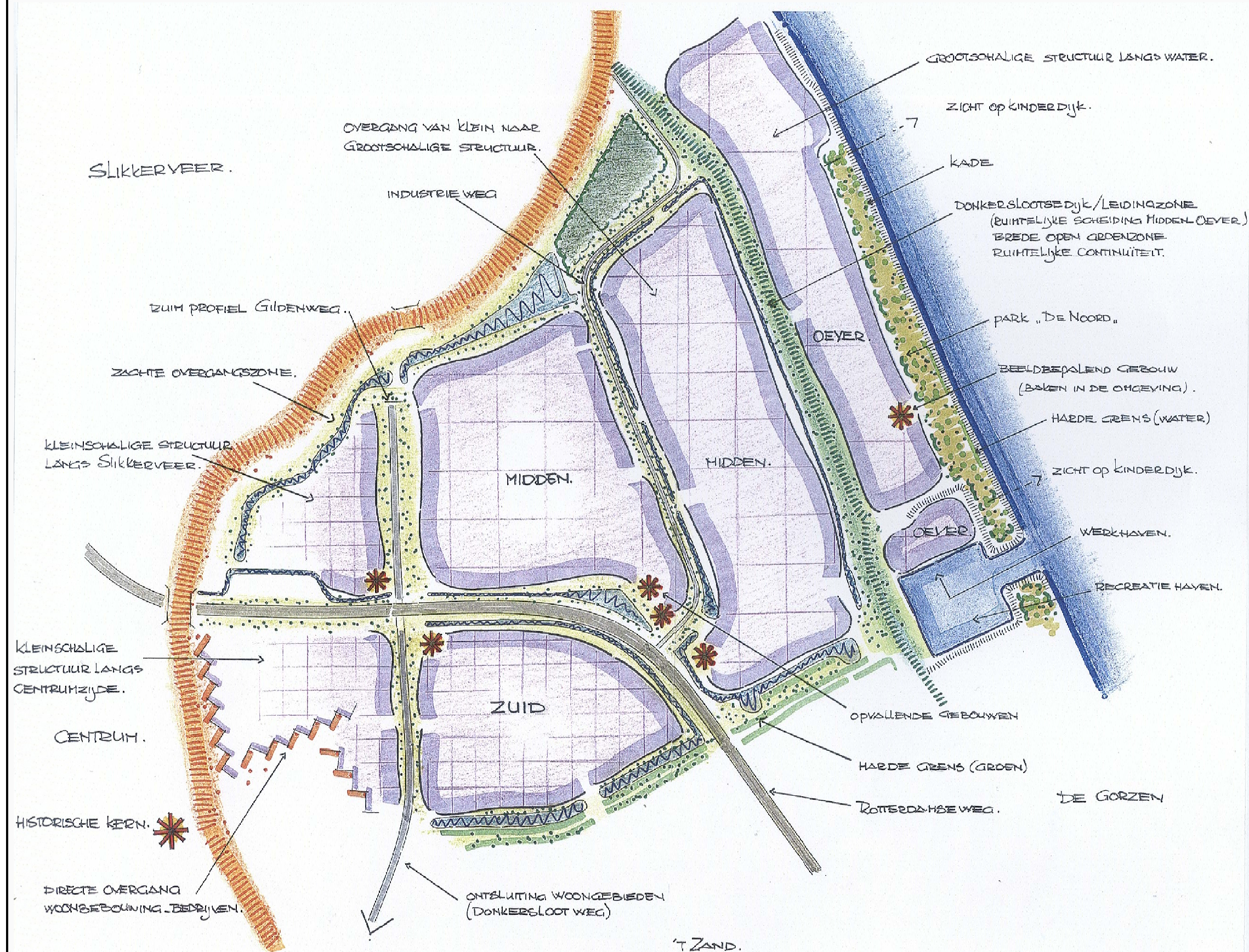
Deelgebied Zuid

Het zuidelijk en deels westelijke deelgebied wordt gekenmerkt door relatief veel kleinschalige bedrijvigheid. Hierdoor voegt dit deelgebied zich in het kleinschalige ruimtelijke beeld van woongebied Het Zand en het Centrum. In een aantal gevallen is bij deze locaties sprake van een gedateerde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de erven. Door haar gedateerdheid en ruimtegebrek is het deelgebied achtergebleven bij de meer eigentijdse en soms markante representatieve bedrijfsbebouwing elders binnen Donkersloot.

3.2.3. Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van Donkersloot wordt gevormd door de centraal binnen het plangebied gelegen Rotterdamseweg (zie figuur 3). Deze weg sluit ter hoogte van Oostendam en Ridderkerk-West/Bolnes aan op de A15 (Rotterdam-Gorinchem) en de A16 (Rotterdam-Dordrecht). De interne hoofdontsluiting vanaf de Rotterdamseweg wordt gevormd door de Donkerslootweg-Gildenweg en de Industrieweg. De bedrijvenclusters in het zuidelijke en het middelste deelgebied worden niet direct vanaf deze wegen ontsloten, maar door middel van een stelsel van parallelwegen en dwarswegen. Deze wijze van inrichting is conform de eisen van "Duurzaam Veilig". Door de aanwezigheid van de hoog gelegen Donkerslootsedijk is de ontsluiting van het noordelijk deelgebied met Ridderhaven niet optimaal. De verkeersstructuur wordt hier gekenmerkt door de aanwezigheid van een paar gecompliceerde ontsluitingslussen, waarbij de lussen niet alleen van invloed zijn op de geluidsbelasting van de woningen aan de Ringdijk en de Benedenrijweg, maar ook op de verkeersveiligheid in de omgeving van Ridderhaven.

Op het overgrote deel van het bedrijventerrein is rondrijden mogelijk. Alleen ten zuiden van de Rotterdamseweg en bij Ridderhaven zijn sommige wegen doodlopend, waarbij moet worden opgemerkt dat in Ridderhaven zelf voorzien is in voldoende manoeuvreerruimte en rondrijdmogelijkheden. De meeste wegen bezitten een voldoende breed profiel. Alleen bij de kleinschalige bedrijvenlocaties aan de Mandenmakerstraat, Pottenbakkerstraat, Valkenierstraat en rond de Glasblazerstraat zijn de wegprofielen smal en ontstaan parkeerproblemen door de te geringe parkeercapaciteit op het eigen erf.



figuur 2
ruimtelijke analyse

De Gildenweg en de Industrieweg zijn wegen die in hoofdzaak voor het bedrijventerrein van belang zijn. De Donkerslootweg vervult echter ook een belangrijke taak voor de ontsluiting van de nabijgelegen woongebieden omdat meerdere wijkontsluitingswegen (Havenstraat, Vlietlaan en Vondellaan) op deze weg zijn aangesloten en van daaruit naar de Rotterdamseweg worden geleid. Door de verdere ontwikkeling van het woongebied Het Zand in de naaste toekomst zal de verkeersdruk op de Donkerslootweg verder toenemen, waardoor de combinatie van intensief personenverkeer en goederenvervoer voor problemen kan zorgen. Dit verdient de nodige aandacht.

Langzaam verkeer

In het plangebied is naast de reeds besproken ontsluitingsstructuur ook een duidelijke langzaamverkeersstructuur aanwezig, bestaande uit verscheidene fiets- en voetpaden. Voor het merendeel zijn deze paden opgenomen in het profiel van de ontsluitingswegen. In enkele gevallen is sprake van vrijliggende tracés, zoals bij de Donkerslootse dijk. Door de ligging van Donkersloot in de oorspronkelijke binnenbocht van de rivier vormt de Donkerslootse dijk de belangrijkste schakel voor het langzaam verkeer tussen Slikkerveer, Het Zand en de Gorzen. Op enkele plaatsen liggen korte doorsteeken vanuit Donkersloot naar de omliggende woonwijken. Bij de Havenstraat bijvoorbeeld, is een doorsteek aanwezig richting woonwijk Het Zand naar de Clara Wichmannstraat. Tevens is in het verlengde van de Gildenweg een doorsteek naar de Juliana van Stolbergstraat (Slikkerveer) aanwezig. Het tracé van laatstgenoemde doorsteek was bedoeld om deel uit te maken van de ringweg van Ridderkerk. In verband met de te verwachten toename van de verkeersdruk door Slikkerveer is de doorsteek tussen Donkersloot en Slikkerveer voor autoverkeer/gemotoriseerd verkeer niet gerealiseerd.

In oost-westelijke richting lopen nog enkele belangrijke langzaamverkeersroutes richting het park De Noord. Het gaat hier om de verbindingen vanaf de Donkerslootweg via het Havenkanaal en vanaf de Donkerslootse dijk via Ridderhaven. Deze laatste verbinding heeft daarbij groeipotentieel om de langzaamverkeersstructuur te versterken en de route langs de rivier te completeren.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt per openbaar vervoer verder ontsloten door een busverbinding die een sneldienst onderhoudt tussen Rotterdam Zuidplein en Ridderhaven. In de ochtendspits wordt deze lijndienst alleen gereden in de richting Ridderkerk, terwijl in de avondspits alleen wordt gereden in de richting Rotterdam. Vanaf de Rotterdamseweg wordt een route gereden via de Donkerslootweg, Havenkade, Havenkanaal, Dokwerkerstraat, Industrieweg, Brouwersstraat, Gildenweg, Scheepmakerstraat, Industrieweg, Ringdijk en Ridderhaven. Binnen het plangebied bevindt zich om de circa 600 m een halteplaats.

Op de Rotterdamseweg wordt ter hoogte van het plangebied (Havenkanaal) eveneens gehalteerd door de lijndiensten Utrecht-Rotterdam Zuidplein, Sliedrecht-Rotterdam Zuidplein, Gorinchem-Rotterdam Zuidplein en Alblasserdam-Rotterdam Kralingse Zoom. Het plangebied is derhalve per openbaar vervoer redelijk ontsloten.

Fast-ferry

Ten noorden van het plangebied is ruimte gevonden voor een halte van de Fast-ferry tussen Dordrecht en Rotterdam. Vanaf het aanmeerpunt van de Fast-ferry, waar ook het driehoeks voetveer Ridderkerk-Krimpen-Kinderdijk aanlandt, biedt het knooppunt van de Lek, De Nieuwe Maas en De Noord een imposante aanblik. De directe omgeving van de aanlegplaats van de Fast-ferry en het voetveer biedt ruimte voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van een plein aan de rivier met een representatieve horecagelegenheid en wachtruimte, wellicht gecombineerd met een bijzondere woonfunctie (vooral nog milieutechnisch onmogelijk). In de toekomst moet de aanlegplek van de Fast-ferry uitgroeien tot een belangrijk knooppunt in de regionale vervoersstructuur. Om de locatie te verbinden met Ridderkerk, dient een aantrekkelijke (groene) route vanuit de groene wig tussen Slikkerveer en Donkersloot te worden gerealiseerd tot aan de waterkant. Deze ontwikkeling vindt echter buiten het plangebied van het bestemmingsplan Donkersloot plaats.

3.2.4. Groen- en waterstructuur

Het plangebied heeft een duidelijke groen- en waterstructuur, die grotendeels gekoppeld is aan de hoofdontsluitingswegen en de overgangszones van het bedrijventerrein naar het centrum en de woongebieden. De structuur wordt gekenmerkt door de groene buitenranden en de veelal ruime en met groen en water ingerichte profielen. Verder wordt de groenstructuur gevormd door een bijzondere overgang naar de rivier De Noord en de brede groenzone van de Donkerslootse dijk (zie figuren 2 en 6).

De groenzone bij de Donkerslootse dijk wordt, als gevolg van de specifieke functie als waterkering en leidingenstrook, gekenmerkt door haar open structuur en de continuering van de profielopbouw. De groenzone sluit door haar brede en open profiel ruimtelijk aan bij de te ontwikkelen groene en recreatieve ontwikkelingszone vanaf Bolnes via de Ringdijk/Benedenrijweg naar het natuur- en recreatiegebied De Gorzen en de Crezéepolder.

De aansluiting van de Ringdijk/Benedenrijweg op de Industrieweg is mede door het asymmetrische profiel van het totale dijklichaam en de verschillende terreinhoogten gecompliceerd en heeft geleid tot een veelheid aan wegen en aansluitingen met een relatief groot ruimtebeslag.

De profilering van de interne ontsluitingswegen, waarbij gebruikgemaakt is van een sterke scheiding van verkeersstromen, heeft geleid tot ruime en open profielen, maar ook tot versnippering van de ruimte in een veelheid aan rijstroken, ventwegen, groenstroken en watergangen. Het gaat hier met name om de Industrieweg, de Gildenweg, de Donkerslootweg en in zekere mate ook om de Donkerslootse dijk. De versnippering van de ruimte beperkt de directe gebruiksmogelijkheden en geeft een statisch ruimtelijk beeld dat wel als verzorgd wordt ervaren. Door de beperkte inrichtingsmogelijkheden binnen het bestaande ruime profiel blijft de meerwaarde voor de natuurlijke kwaliteit, het recreatief medegebruik en het meervoudige grondgebruik achter bij de potenties van deze structuurbepalende zones.

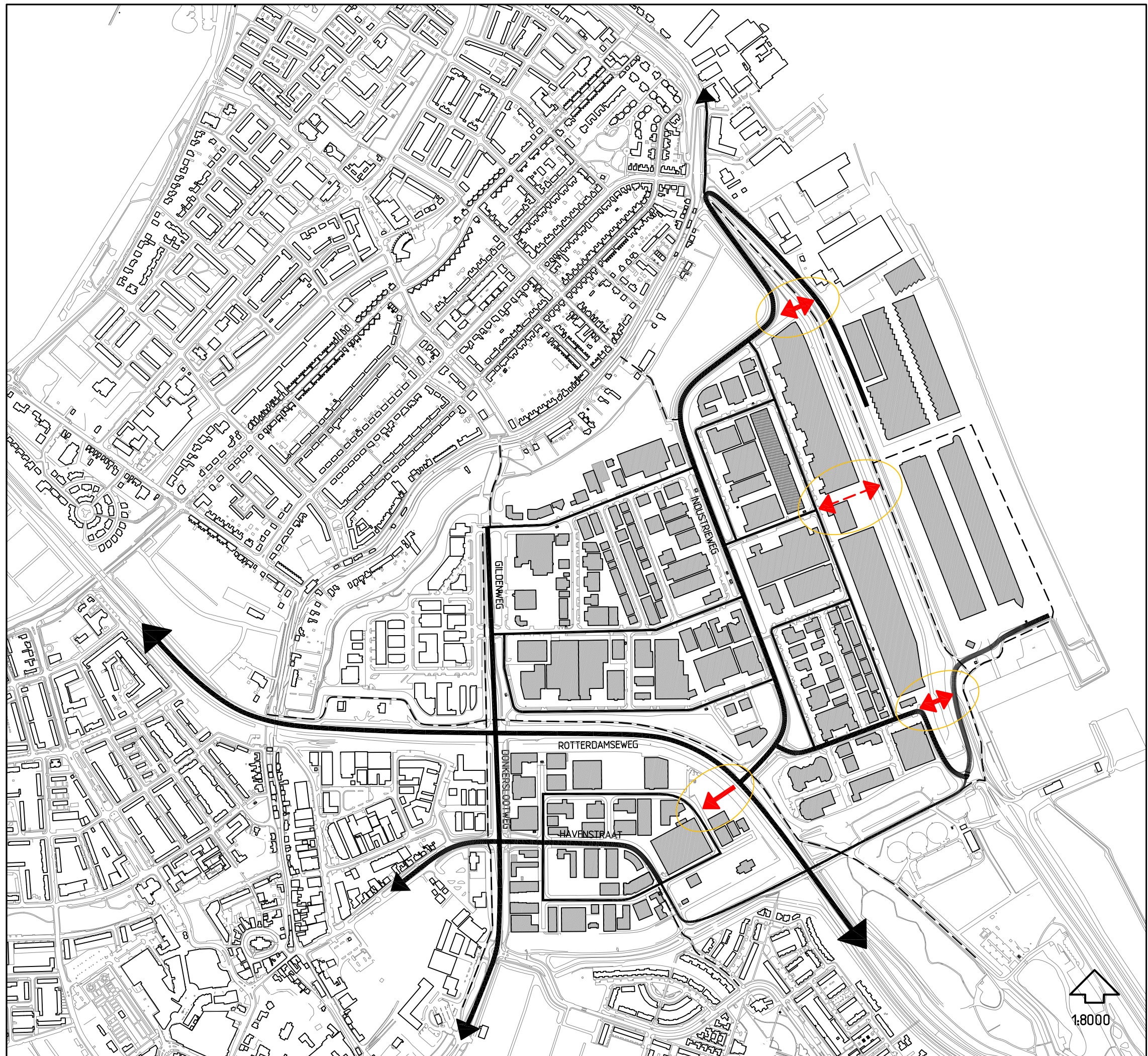
De overgang van Ridderhaven naar de rivier De Noord is vormgegeven door het recent aangelegde park De Noord. In het park ligt de nadruk op het wandelen in een parkachtige omgeving en op het beleven van de dynamiek van de rivier De Noord en de haven. Het noordelijke deel van de haven wordt gebruikt als werkhaven ten behoeve van de overslag van grondstoffen op Ridderhaven, terwijl het zuidelijke deel in gebruik is als jachthaven. Het westelijke deel, de passantenzijde, is gemeentelijk eigendom. Vanuit de parkzone is direct zicht op Kinderdijk aan de overzijde van de rivier De Noord. Het plangebied dient bovendien de scheepvaartbelangen, ten behoeve waarvan een bebouwingsvrije zone van 20 m wordt gehanteerd langs De Noord, te meer gelet op de ter plaatse geldende bouwvoorschriften.

De groenzone langs de noordwestrand van het plangebied is door de inrichting met grotere waterpartijen en een zandstrand van extra recreatieve betekenis voor de aangrenzende woonwijken (Slikkerveer) en voor de ruimtelijke kwaliteit van de overgangszone tussen de woon- en werkgebieden.

De bijzondere ligging van Donkersloot ter weerszijden van de Donkerslootse dijk en daarmee de opdeling in een "binnendijs" en "buitendijs" bedrijvent gebied is vooral te ervaren vanaf de Donkerslootse dijk en aan de randen van Donkersloot op de Industrieweg en het Havenkanaal. Binnen het gebied zelf is deze ruimtelijke relatie beperkt tot de Dokwerkerstraat en de Schrijnwerkerstraat. Hier liggen kansen om de relatie tussen het binnen- en buitendijkse deel van het bedrijventerrein te versterken.

3.3. Werken en bedrijvigheid

In het plangebied zijn meer dan 300 bedrijven gesitueerd met ruim 6.000 werknemers. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van bijna 100 ha bruto, waarvan circa 70 ha netto te gebruiken is. De betreffende gronden behoren tot het bedrijventerrein Donkersloot-Noord en voor een deel tot het bedrijventerrein Donkersloot-Zuid. Het zogenoemde gemengde bedrijventerrein is voornamelijk bestemd voor bedrijven in de nijverheid, groothandel en dienstverlening.



- hoofdontsluiting
- secundaire ontsluiting
- - - - - langzaam verkeersverbinding
- ↔ gewenste nieuwe ontwikkeling

figuur 3
verkeersstructuur

Het deelgebied Oever kenmerkt zich door een aantal grotere bedrijven die met name gericht zijn op de opslag-, logistiek en distributiesector. In dit deelgebied zijn onder andere twee laad-, los- en overslagbedrijven, een installatiebedrijf, een transportbedrijf en een veem- en pakhuisbedrijf gevestigd. Er kan gesproken worden van een behoorlijke economische productiviteit.

Het deelgebied Midden herbergt meer dan 200 bedrijven, waarvan het grootste gedeelte bestaat uit groothandelsbedrijven (85) en installatiebedrijven (50). Verder zijn de aan de (vracht)-autobranche gerelateerde bedrijven prominent aanwezig. De zakelijke dienstverlening is gevestigd op zichtlocaties aan de Rotterdamseweg in enkele prestigieuze kantoorpanden.

Het deelgebied Midden is vooral ingevuld met de bedrijven in de nijverheid, groothandel en transportsector. De aanwezigheid van deze economische sectoren brengt vaak een hoge verkeersintensiteit met zich mee en leidt tot soms verschillende parkeerproblemen.

Het zuidoostelijke deel van bedrijventerrein Donkersloot, deelgebied Zuid, meet een oppervlakte van bijna 20 ha bruto. In dit deelgebied bevinden zich naast bedrijven gerelateerd aan de (vracht)autobranche, groothandelsbedrijven, installatiebedrijven en transportbedrijven. Het merendeel van de bedrijven is kleinschalig, maar heeft door de aard van bedrijvigheid een verkeersaantrekkende werking. Tevens zijn in deelgebied Zuid enkele bedrijfsverzamelgebouwen gesitueerd.

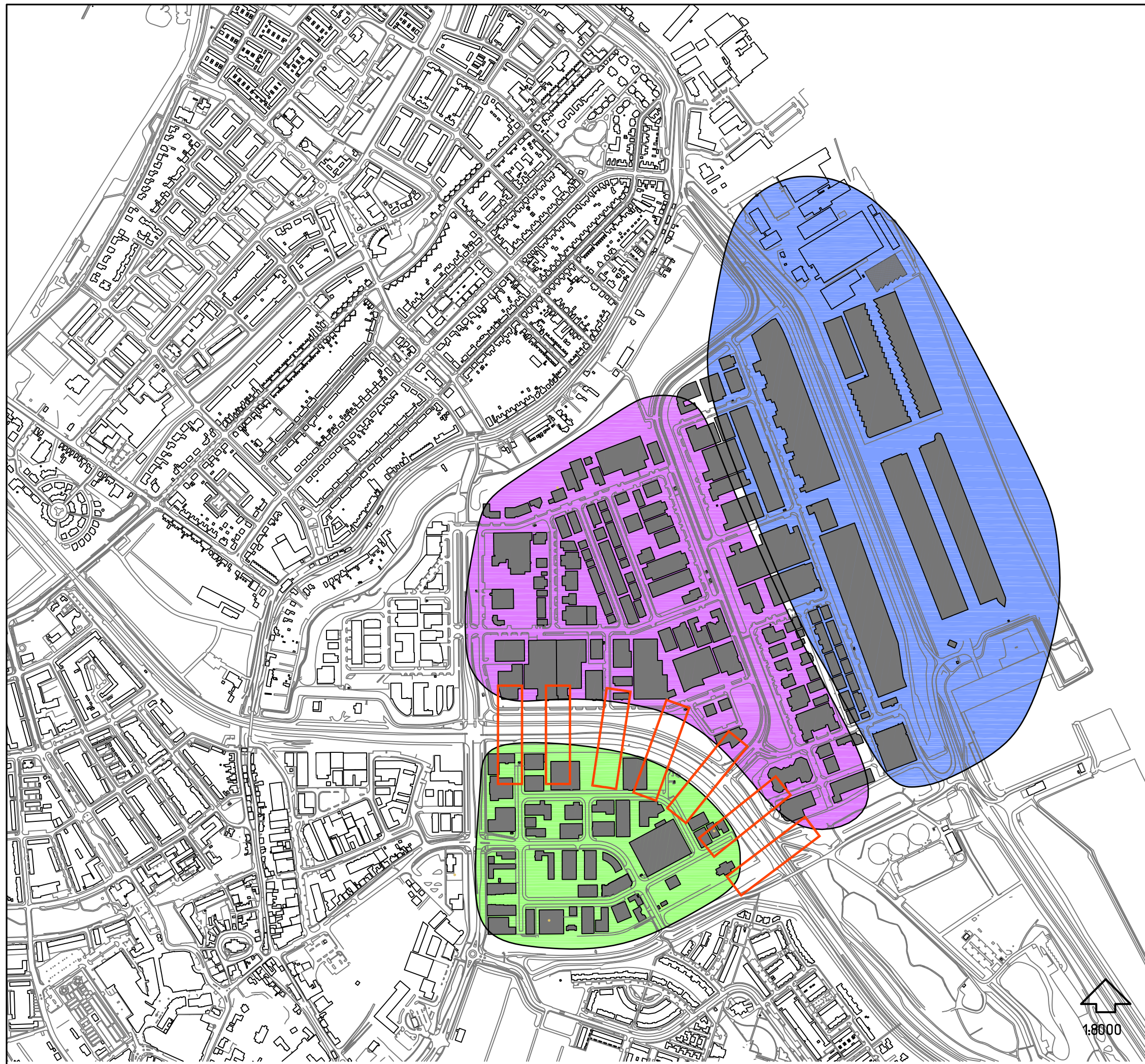
Er is momenteel geen duidelijke segmentering op het bedrijventerrein aanwezig; in de verschillende deelgebieden zijn bedrijven uit diverse economische sectoren actief. Een oorzaak hiervan is gelegen in de historische ontwikkeling waarbij een enigszins onduidelijke economische structuur is ontstaan. Het gemengde bedrijventerrein strekt zich derhalve uit over een groot gebied; uitsluitend aan de Rotterdamseweg bevinden zich enkele kantoorgebouwen die overigens nauwelijks binding hebben met de overwegend vrachtautobranche gerelateerde bedrijven en bedrijven uit de sectoren bouw- en nijverheid.

3.4. Cultuurhistorie en archeologie

In 1998 is door het rijk het Verdrag van Malta ondertekend, waarin de bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt nagestreefd. Het Verdrag van Malta wordt op dezelfde wijze geïmplementeerd als de Natuurbeschermingswet en de Monumentenwet. Aantasting en vernietiging van archeologische waarden kunnen reden zijn voor het onthouden van goedkeuring aan een plan. Het criterium voor weigering van goedkeuring houdt mede een beoordeling en afweging in van alle bij een goede ruimtelijke ordening spelende belangen, waarbij het belang van het archeologisch erfgoed duidelijk meetelt.

Het plangebied van Donkersloot is opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland, Regio Hoeksche Waard, IJsselmonde en Eiland van Dordrecht (provincie Zuid-Holland, 2003). Daarnaast is in het plangebied een gebied gelegen met een zeer grote trefkans op archeologische sporen. Het betreft een oude kreekafzetting die, zoals uit grondboring is gebleken, zich op ruim 2,5 m onder NAP bevindt. De mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden leidt tot de noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te laten voeren door een archeologisch bedrijf in het gebied met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden, bij grondwerkzaamheden dieper dan NAP -2,5 m. Indien uit het onderzoek blijkt dat er resten aanwezig zijn, dan dient in overleg met een archeologisch deskundige te worden bepaald hoe met deze resten wordt omgegaan. In het overige plangebied is sprake van een lage kans op het aantreffen van archeologische sporen.

Het vorenstaande is geregeld door in de voorschriften de medebestemming "Archeologisch waardevol gebied" op te nemen, welk gebied op de plankaart nader is aangegeven.



- transport en distributie
- reguliere bedrijven
- hoogwaardige bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening
- kantorenstrook

figuur 4
segmentering

De gronden binnen het plangebied zijn vrijwel volledig uitgegeven en bebouwd. Het onderhavige bestemmingsplan heeft derhalve een grotendeels consoliderend karakter. De ontwikkelingen die binnen het plangebied spelen hebben onder andere betrekking op aanpassingen van de structuur en sturing in de segmentering van het bedrijventerrein. Onderstaand wordt nader op deze ontwikkelingen ingegaan.

4.1. Algemeen

Voor de toekomst van het gebied is het van belang dat ingespeeld kan worden op eigentijdse ontwikkelingen van buitenaf (onder andere verscherping milieueisen en aandacht voor meer- of minder ruimtegebruik) en dat ruimte kan worden gegeven aan initiatieven die binnen het plangebied reeds worden ontplooid. Op het bedrijventerrein doen zich een aantal ontwikkelingen voor. De gemeente streeft er bijvoorbeeld naar te voorzien in passende werkgelegenheid voor de eigen beroepsbevolking. Het profiel van de aanwezige bedrijvigheid sluit niet goed aan bij het relatief hoge opleidingsniveau van de Ridderkerkse beroepsbevolking. Een versterking van een aantal sectoren (bijvoorbeeld de commerciële dienstverlening) is vereist, opdat in de toekomst sprake zal zijn van een betere afstemming tussen werkgelegenheid en beroepsbevolking. Het bedrijventerrein is nagenoeg geheel uitgegeven, kansen voor hoogwaardige werkgelegenheid komen dan ook voort uit aanpassingen van de bestaande indeling, structuur en inrichting.

Tevens is er het initiatief van een aantal bedrijven om de mogelijkheden te onderzoeken om een bijdrage te kunnen leveren aan een meer duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein. Mogelijkheden liggen onder meer op het gebied van het inrichten van centrale afvalpunten, interne grondstoffenstromen gezamenlijke inkoop en toepassing van duurzame energie zoals zonne-energie.

4.2. Segmentering

Er is momenteel geen duidelijke segmentering op het bedrijventerrein aanwezig; in de verschillende deelgebieden zijn bedrijven uit diverse economische sectoren actief. Een oorzaak hiervan is gelegen in de historische ontwikkeling waarbij een enigszins onduidelijke economische structuur is ontstaan. Het gemengde bedrijventerrein strekt zich derhalve uit over een groot gebied; uitsluitend aan de Rotterdamseweg bevinden zich enkele kantoorgebouwen die overigens nauwelijks binding hebben met de overwegend vrachtautobranche gerelateerde bedrijven en bedrijven uit de sectoren bouw- en nijverheid.

Gelet op de fysieke kenmerken en de ruimtelijke structuur leent het deelgebied Oever zich bij uitstek voor de sectoren distributie, opslag en transport (zie figuur 4). Er is sprake van een structuur waar bedrijven met veel transportbewegingen en een verkeersaantrekkende werking kunnen worden gesitueerd. Om de economische productiviteit te verhogen is, gelet op de nabije ligging van de haven, een koppeling met watergebonden (transport)mogelijkheden wenselijk.

In deelgebied Midden, ten westen van de Industrieweg, is een aantal sectoren vanuit het oogpunt van segmentering wenselijk. Ruimtelijk-economisch gezien gaat de voorkeur uit naar de economische sectoren groothandel en opslag. Ook de sector zakelijke dienstverlening past in dit segment. Detailhandel in volumineuze goederen dient vanuit verkeerskundig opzicht te worden geweerd op deze locatie. De grootschalige bedrijven passen minder goed in dit gebied vanwege de nabije ligging van woongebieden. Wat betreft het gebied ten oosten van de Industrieweg, maar wel onderdeel uitmakend van deelgebied Midden, is ruimte voor grotere (groot)handelsbedrijven.

Het deelgebied Zuid leent zich bij uitstek voor hoogwaardige bedrijvigheid en (zakelijke) dienstverlening. Intensivering van het grondgebruik is gelet op het vigerende beleidskader aan te bevelen. Transportbedrijven of andersoortige vrachtautobranche gerelateerde bedrijven passen in

principe niet in dit profiel. Indien mogelijk is verplaatsing van deze bedrijven een gewenste ontwikkeling. In dit deelgebied moet het kenmerk van de bedrijven een lage milieubelasting zijn. De werkgelegenheid die kantoren biedt, sluit beter aan bij het opleidingsniveau van de Ridderkerkse beroepsbevolking.

Aanpassing in segmentering kan, zeker als het gewenst is meer arbeidsplaatsen te creëren, een vergroting van de parkeerdruk teweegbrengen.

Bij nieuwbouw en verbouw van panden kan op basis van de Bouwverordening een aanpassing van de parkeermogelijkheden en expeditiestructuur op eigen terrein worden verlangd.

4.3. Ruimtelijke voorstellen

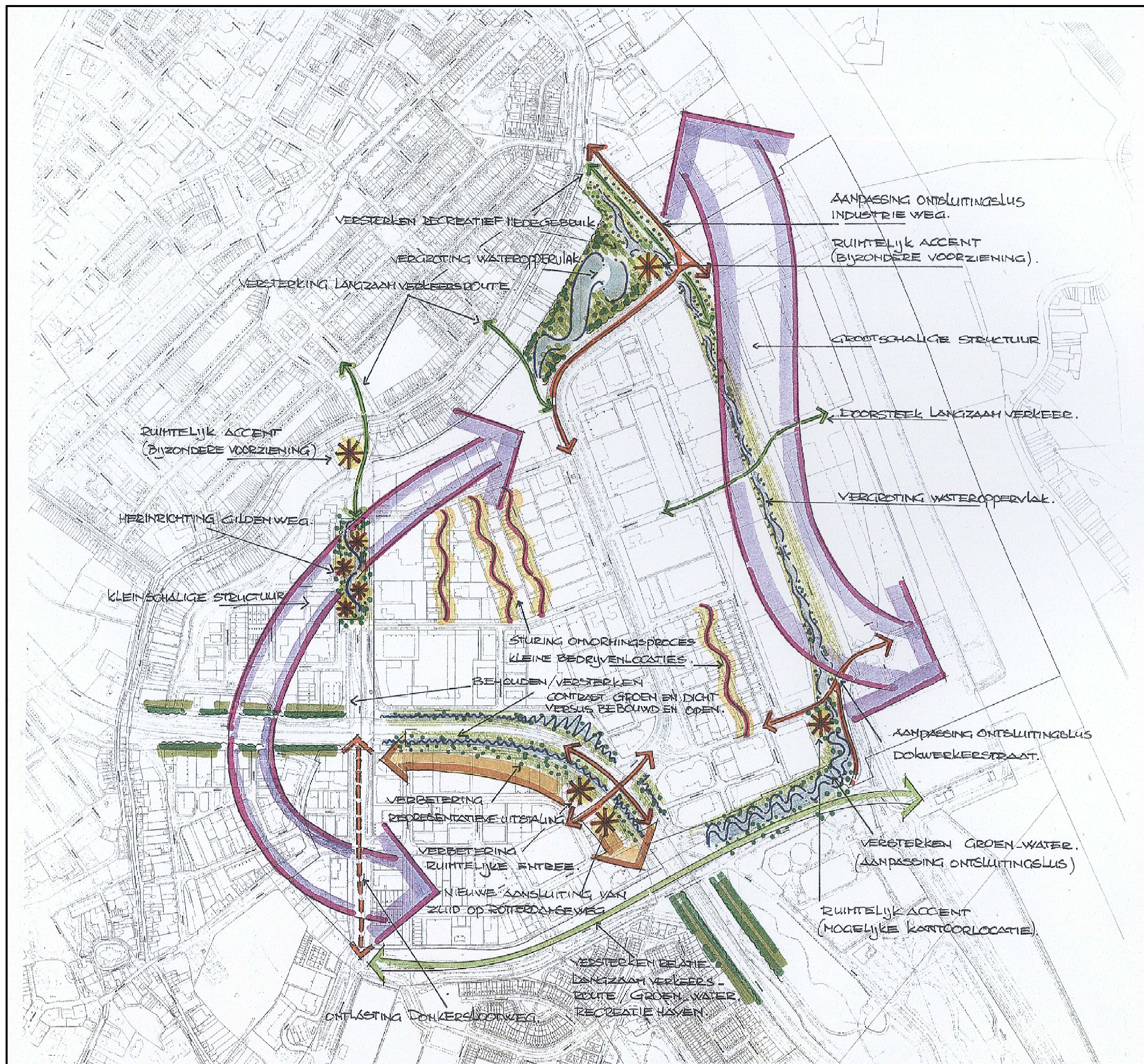
De aandachtspunten uit de ruimtelijke analyse van hoofdstuk 3 worden in samenhang met de gewenste segmentering verwoord in onderstaande ruimtelijke voorstellen. Op structuurniveau worden voorstellen gedaan die de ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van het bedrijventerrein moeten waarborgen en waar mogelijk verder moeten versterken (zie figuur 5). De uitvoering van deze ruimtelijke voorstellen wordt in het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Verkeersstructuur

1. Door in het zuidelijk deelgebied ter hoogte van de Industrieweg een directe aansluiting van de Nikkelstraat op de Rotterdamseweg te realiseren, worden de huidige aansluitingen van de Havenstraat op de Donkerslootweg en het Havenkanaal van minder belang. De Donkerslootweg wordt ontlast van druk vrachtverkeer ten gunste van een betere ontsluiting van de woongebieden ten zuiden van de Rotterdamseweg. In samenhang met een herstructurering van het zuidelijke deelgebied kan de ruimtelijke entree naar het bedrijventgebied rond de Nikkelstraat en de Tinststraat worden verbeterd en kan aan de zijde van de Rotterdamseweg een meer representatieve uitstraling van de bebouwing en open ruimte tot stand worden gebracht (representatieve zichtlocaties langs de binnenbocht van de Rotterdamseweg).
2. Aanleg van kortsluitingen voor het vrachtverkeer vanaf de Industrieweg en Dokwerkerstraat naar de Schans respectievelijk Ridderhaven ter vervanging van de ontsluitingslusen bij de Donkerslootse dijk. Hierdoor wordt een optimalisering van de containerroute verkregen en kan de route van en naar de jachthaven worden vrijgehouden voor het recreatieve verkeer. Daarnaast ontstaat hierdoor de mogelijkheid om een goede fiets- en wandelroute te creëren. Bij de reconstructie van de aansluiting bij Ridderhaven dient terdege rekening te worden gehouden met de aldaar gesitueerde bezinkvijver.

Bedrijvenstructuur

3. Behoud en versterking van de schaal- en functiekenmerken van Donkersloot. Kleinschalige bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening bij het oude bewoningslint aan de Ringdijk (zuidelijk deelgebied) en grootschaligheid langs de Donkerslootse dijk (onder andere logistieke bedrijven) en de rivier De Noord (onder andere logistieke bedrijven), reguliere bedrijven in het midden. Met name in het relatief gedateerde zuidelijke deelgebied behoort herstructurering tot de wenselijke ontwikkelingen in relatie met de aanleg van een nieuwe ontsluiting naar de Rotterdamseweg.
4. Sturen van het omvormingsproces van een aantal verspreid gelegen kleinere bedrijvenlocaties. Op een aantal plekken liggen clusters met kleine bedrijven c.q. kleine bedrijfsgebouwen. De bebouwing en de kavels aan de Mandenmakerstraat, Pottenbakkerstraat, Valkenierstraat en rond de Glasblazerstraat zijn in ruimtelijke zin beter geschikt voor startende bedrijven met een gering aantal werknemers en voor ateliers. Na verloop van tijd kunnen deze bedrijven bij een verdere groei elders binnen Donkersloot een geschikte locatie vinden. Hier wordt reeds door bedrijven op ingesprongen. Naast het geven van enige sturing aan dit omvormingsproces kan de ruimtelijke inrichting van met name wegprofielen ter hand worden genomen.



figuur 5
ruimtelijke voorstellen

5. Verdere ontwikkeling van de mogelijkheden voor kantoorvestiging of uitbreiding van kantoorgedeeltes bij bedrijven langs de Rotterdamseweg. Onder andere de voorgestelde nieuwe aansluiting van het zuidelijk deelgebied op de Rotterdamseweg biedt daarbij mogelijkheden.
6. De bouwhoogte bedraagt nu op de meeste locaties 8 m, terwijl 12 m acceptabel en vanuit intensief ruimtegebrek gewenst is. Met name wanneer een sterkere representativiteit gewenst is, is in een aantal gevallen een hogere bebouwingshoogte van bijvoorbeeld 15 à 20 m goed inpasbaar.

Kwaliteit van het ruimtelijk beeld van de openbare ruimte

7. Behoud dan wel versterking van het ruimtelijk contrast van het bedrijventerrein met de omgeving. Ter plaatse van de kruising van de Rotterdamseweg met de Ringdijk (Slikkerveer) en het Havenkanaal (Het Zand en De Gorzen) kan het contrast door onder andere de vorming van "ruimtelijke poorten" een versterking van het contrast bereikt worden. Hierbij wordt gedacht aan de tegenstelling "groen en dicht" versus "bebouwd en open".
8. Herinrichting van een aantal ruim gedimensioneerde wegprofielen (onder meer van een aantal interne hoofdontsluitingswegen) met extra water, groenelementen en geconcentreerde parkeermogelijkheden voor personeel. Daarbij kan ruimte worden geboden aan concretisering van reeds ontplooid initiatieven in het kader van een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein (centrale afvalpunten, zonne-energie) en aan dienstencentra.

Langzaamverkeersroutes

9. Ruimtelijke versterking van de langzaamverkeersroutes vanuit de woonwijken naar Donkersloot in relatie tot de ontwikkeling van ruimtelijk meer interessante passages van het oude dijklint langs de Ringdijk. Hierbij gaat het enerzijds met name om de langzaamverkeersroute Gildenweg/Juliana van Stolbergstraat en anderzijds om de potentiële fiets-/voetverbinding tussen de Industrieweg/Amaliestraat. Versterking van routes kan plaatsvinden met behulp van groen, maar ook door middel van het situeren van bijzondere voorzieningen of gebouwen.
10. Versterking van de routevorming langs en naar de rivier door behoud en uitbouw van het fiets-/voetpad vanaf de Donkerslootsedijk naar het park De Noord, in samenhang met de aanleg van een passage vanaf de Schrijnwerkerstraat naar de Donkerslootsedijk.

Groen en water

11. Naast het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het groen wordt tevens gestreefd naar verruiming van het oppervlak aan open water en vergroting van het recreatief medegebruik van de watergangen. De belangrijkste potenties voor recreatief (mede)gebruik liggen in de noordrand van Donkersloot en langs de rivier. Een goed initiatief hierin is al genomen door het in 2001 aangelegde zandstrand bij de waterplas ter hoogte van de Scheepmakerstraat en de aanleg van het park ten noorden van de Ridderhaven. Vervanging van delen van het in 2005 gerooide productiebos door open water is een interessante optie. Uitbreiding van waterberging langs de dijk dient nader onderzocht te worden waarbij de mogelijke invloed op de stabiliteit van de dijk en de mogelijke gevolgen voor de ondergrondse hoogspanningsleiding moeten worden meegenomen.

4.4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Om het uitvoeren van de voorstellen ruimtelijk mogelijk te maken, worden de gewenste ontwikkelingen in het bestemmingsplan op diverse wijzen mogelijk gemaakt. Tevens wordt verwezen naar hoofdstuk 6; de juridische plantoelichting. Onderstaand staat per voorstel weergegeven hoe dit op de plankaart en in de voorschriften tot uiting komt.

- Ad 1. Om de directe aansluiting van de Nikkelstraat op de Rotterdamseweg met een ontsluitingsweg mogelijk te maken, is op de plankaart een zone opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. De wijzigingsbevoegdheid is in artikel 7 geregeld.

- Ad 2. De gebieden waar beide lussen zich bevinden krijgen de bestemming verblijfsgebied. Binnen de bestemming verblijfsgebied zijn onder andere de aanleg van wegen en fiets- en voetpaden mogelijk.
- Ad 3. Er worden geen specifieke regelingen opgenomen om de functiekarakteristiek van bedrijven te regelen. Het verschil tussen groot- en kleinschalige bedrijvigheid vloeit voort uit de kavelgrootte en de in de voorschriften opgenomen zonering. Er is binnen het plangebied een zonering op basis van milieubelasting aangebracht. Voor de gronden met de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en Bedrijfsdoeleinden en Kantoordoeleinden is per bestemmingsvlak aangegeven tot welke milieucategorie de betreffende bedrijvigheid een belasting mag vormen. Tenslotte is nieuwvestiging van transport- en distributiebedrijven uitgesloten in deelgebied Zuid.
- Ad 4. Het omvormingsproces is binnen de bestemmingslegging zoals deze in de voorschriften en op de plankaart is vastgelegd mogelijk. Er zijn in het bestemmingsplan voor kantoren specifieke regelingen opgenomen voor veiligstelling van de parkeercapaciteit. Sturing in parkeercapaciteit en expeditieruimte kan overigens aanvullend ook op basis van de bouwverordening plaatsvinden.
- Ad 5. Langs de Rotterdamseweg hebben de gronden de bestemming Bedrijfsdoeleinden en Kantoordoeleinden gekregen. De realisering van zelfstandige kantoren is binnen deze bestemming mogelijk. Tevens is op de plankaart middels een raster aangegeven waar een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van de aansluiting van de Nikkelstraat op de Rotterdamseweg geldt.
- Ad 6. Op de plankaart is voor de gronden de maximale bouwhoogte aangegeven.
- Ad 7. Bij de overgangen naar andere deelgebieden mogen hogere bouwhoogten gerealiseerd worden. Op de plankaart zijn voor de betreffende gronden de maximale bouwhoogte aangegeven.
- Ad 8. De herinrichting van de wegprofielen is mogelijk door het opnemen van de bestemmingen Verblijfsgebied, Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen. Binnen deze bestemmingen kunnen tevens fiets- en voetpaden (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, speel- en groenvoorzieningen, (sier)water en nutsvoorzieningen gerealiseerd worden. De gronden met de bestemming Water zijn exclusief bedoeld voor water aan- en afvoer alsmede voor waterberging, terwijl op de gronden met de bestemming Groen en Verkeer tevens de aanleg van bermen en berm-sloten mogelijk is.
- Ad 9. De betreffende gronden vallen buiten het plangebied.
- Ad 10. De aanleg van nieuwe passages en het versterken van de routevorming langs de rivier wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming Verblijfsgebied, Groenvoorzieningen en Parkgebied. Binnen deze bestemmingen is de realisering en uitbreiding van de fiets- en wandelpaden mogelijk.
- Ad 11. De gronden waar een uitbreidingsmogelijkheid voor water wordt gezien hebben voornog deels een bestemming als Groenvoorziening (voormalig productiebos en langs de Donkerslootsedijk). Binnen deze bestemming is de aanleg van water mogelijk.

5.1. Zone industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn twee industrieterreinen aanwezig (IHC-Kinderdijk en IJsselmonde-Noordrand). Op deze industrieterreinen zijn inrichtingen gevestigd die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Volgens artikel 53 van deze Wet dienen dergelijke bedrijven te worden gezoneerd. Voor beide industrieterreinen is een zonegrens industrielawaai vastgesteld. Deze zonegrenzen, waarbinnen beperkingen gelden voor woningbouw en andere gevoelige functies, lopen gedeeltelijk over het plangebied.

Industrieterrein IHC-Kinderdijk

Ten noordoosten van het plangebied, in de gemeente Nieuw-Lekkerland, ligt het gezoneerde industrieterrein IHC-Kinderdijk. De zonegrens van dit industrieterrein loopt gedeeltelijk over het plangebied en is derhalve op de bestemmingsplankaart opgenomen. Een klein deel van het plangebied valt binnen de 55 dB(A)-contour en zelfs nog binnen de 60 dB(A)-contour.

Industrieterrein IJsselmonde-Noordrand

Bestaande situatie

Ten noordwesten van het plangebied ligt het gezoneerde industrieterrein IJsselmonde-Noordrand. Voor dit terrein is op 15 juni 1993 bij Koninklijk Besluit (no 93004824) een zone industrielawaai vastgesteld. Het plangebied valt voor een klein gedeelte binnen de vigerende zonegrens.

Saneringsonderzoek

Om het aantal woningen dat binnen de 55 dB(A)-contour valt terug te dringen, is in 1997 voor het industrieterrein IJsselmonde-Noordrand een saneringsonderzoek opgesteld. In dit saneringsonderzoek is bekeken of de milieuhinder voor woningen in de omgeving teruggedrongen kon worden en welke maatregelen hiervoor noodzakelijk waren. Dit saneringsonderzoek is door Gedeputeerde Staten vastgesteld, waarna door de minister op basis van het onderzoek een besluit Maximaal Toelaatbare Gevelbelasting is genomen. Voorzover dit noodzakelijk is worden momenteel de milieuvergunningen op basis van dit besluit aangepast.

Buiten zones industrielawaai mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen zones industrielawaai zijn er echter ook beperkingen voor nieuwbouw van woningen en andere gevoelige bestemmingen. Daarbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevel. Nieuwe woningen en andere gevoelige bestemmingen binnen de zone zijn alleen mogelijk buiten de 55 dB(A)-contour. Daarnaast is nieuwbouw slechts toelaatbaar in bijzondere situaties, zoals het opvullen van een open plek in de bestaande bebouwing of stads- en dorpsvernieuwing.

Gevolgen van de zones industrielawaai voor het plangebied

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Er hoeft derhalve geen Verzoek hogere waarden bij de provincie te worden ingediend. De zones industrielawaai hebben derhalve geen directe gevolgen voor de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

De 50 dB(A)-contour na sanering van industrieterrein IJsselmonde-Noordrand wordt in dit bestemmingsplan niet opgenomen als vigerende zonegrens. Reden hiervoor is dat deze contour niet de meest recente situatie weergeeft en dat er zich nog steeds ontwikkelingen voordoen met betrekking tot de gezoneerde bedrijven langs de Noord. De momenteel vigerende zone blijft derhalve gehandhaafd.

5.2. Bedrijfszonering

Algemeen

Op het bedrijventerrein is een groot aantal bedrijven gevestigd. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te voorkomen worden, naast het milieuvergunningsstelsel, in het bestemmingsplan grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van deze bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand tot de bedrijfspercelen en de milieugevoelige functies (woningen en andere gevoelige functies), wordt in de voorschriften bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). Daarbij is tevens rekening gehouden met gewenste segmentering (zie hoofdstuk 4). In de planvoorschriften wordt voor dit doel gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Als belangrijkste bron bij het opstellen van deze Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtafstanden. Voor een nadere toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de uitgangspunten van de milieuzonering wordt verwezen naar bijlage 1.

Gevoelige bestemmingen en gebiedstypen

In de omgeving van het plangebied zijn de woonwijken Slikkerveer en Het Zand (die te typeren zijn als rustige woonwijken) gesitueerd, gescheiden van het bedrijventerrein door grootschalige infrastructuur en groenelementen. Voor de milieuzonering dient met de woonwijken rekening te worden gehouden. Het is van belang dat de milieubelasting voor de omliggende woonwijken niet toeneemt. Derhalve zijn voor de woningen in de omliggende woonwijken de richtafstanden conform de VNG-publicatie gehanteerd.

Bijzondere functies

Bedrijfswoningen

In het plangebied is, veelal aan de randen van het bedrijventerrein, een aantal bedrijfswoningen gesitueerd. Dit betreft een tweetal bedrijfswoningen aan de Scheepmakerstraat en een aantal bedrijfswoningen langs de zuidrand (Nikkelstraat-Tinstraat). Het zijn historisch gegroeide situaties die reeds enige beperkingen opleveren voor de omliggende bedrijven. Deze bedrijfswoningen zijn een heel specifiek type woningen waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat worden gesteld in relatie tot nabijgelegen bedrijvigheid.

De bedrijven in de omgeving van de Scheepmakerstraat moeten in hun bedrijfsvoering reeds rekening houden met de bestaande woningen langs de Ringdijk (aan de overzijde van het water). Vanwege deze woningen is de algemene toelaatbaarheid ter plaatse reeds gesteld op bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2/maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor de bedrijvigheid in de omgeving van de Nikkelstraat-Tinstraat geldt dat deze reeds rekening moeten houden met de bestaande woonwijk aan de overzijde van het Havenkanaal. In dit zuidelijk deel van het plangebied is de algemene toelaatbaarheid van bedrijven, mede gelet op de beoogde segmentering op het bedrijventerrein, reeds vrij beperkt (maximaal categorie 3.1). Hier zullen zich in de toekomst met name kleinschalige bedrijven en kantoren vestigen.

De betreffende bedrijfswoningen zullen worden gehandhaafd. Vanwege het beperkte aantal bestaande bedrijfswoningen en de historisch zo gegroeide situatie, de ligging van deze woningen aan de randen van het bedrijventerrein, het specifiek type woningen en beperkingen die de bedrijven reeds ondervinden van de nabijgelegen woonbebouwing, zijn bedrijven uit categorie 3.1 direct toelaatbaar op de percelen naast de bedrijfswoningen. Er wordt afgeweken van de richtafstanden met twee afstandsstappen. Hiermee is in de milieuzonering rekening gehouden. Zeker voor de hogere milieucategorieën wordt ruim voldaan aan de aan te houden afstanden¹⁾.

1) Bedrijven uit categorie 3.2 liggen op een afstand van minimaal 30 m en bedrijven uit categorie 4.1 op een afstand van minimaal 50 m.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De moderne bedrijfsvoering maakt de aanwezigheid van personeel 24 uur per dag nauwelijks noodzakelijk. Bovendien legt de aanwezigheid van bedrijfswoningen beperkingen op aan de algemene toelaatbaarheid en bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving hiervan.

Kantoren

Op het bedrijventerrein Donkersloot zijn langs de Rotterdamseweg kantoren geconcentreerd. Deze ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan verder gestimuleerd om te zorgen voor een aantrekkelijke entree. Alhoewel betwijfeld kan worden of kantoren gevoelige functies zijn waarmee in een milieuzonering rekening dient te worden gehouden, wordt dit in het onderhavige bestemmingsplan wel gedaan. Dit gebeurt om milieuproblemen in de toekomst voor deze functie te voorkomen. Hiermee wordt zorg gedragen voor een goede ruimtelijke ordening. Direct aangrenzend aan de kantoorfuncties (en om de percelen die bestemd zijn voor Bedrijfsdoeleinden en Kantoordoeleinden zelf) zijn bedrijven uit categorie 3.2 toegestaan. Vanaf een afstand van 50 m zijn bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan en vanaf een afstand van 100 meter categorie 4.2-bedrijven. De kantoorfunctie in relatie tot externe veiligheid wordt behandeld in paragraaf 5.5.

Uitwerking milieuzonering

Op grond van deze uitgangspunten is de milieuzonering op de plankaart nader uitgewerkt. Op het bedrijventerrein worden bedrijven uit maximaal categorie 4.2 toegestaan (richtafstand ten opzichte van woningen bedraagt voor deze bedrijvigheid 300 m). De vestiging van grote laagvervalmakers (bedrijven die gezoneerd zijn) is in het plangebied uitgesloten.

Aanwezige bedrijven/bedrijfsinventarisatie

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Verschillende reeds aanwezige bedrijven vallen in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar wordt geacht. Het betreft verschillende bedrijven in de omgeving van de woonwijk Slikkerveer en de bedrijfswoning aan de Scheepmakerstraat en verschillende bedrijven in/rondom de kantorenzone langs de Rotterdamseweg. Deze bedrijven krijgen een specifieke subbestemming waardoor ze, ondanks dat ze niet aan de zonering voldoen, gehandhaafd kunnen worden (zie bijlage 2).

Daarnaast is het bij meerdere bedrijven afhankelijk van de bedrijfsspecifieke situatie of deze activiteiten algemeen toelaatbaar zijn. Over deze bedrijven zijn grotendeels geen nadere gegevens voorhanden. Op basis van inschattingen zijn deze bedrijven allemaal ingeschaald en opgenomen in bijlage 2. Indien ze op basis van de uitgangspunten niet binnen de algemene toelaatbaarheid vallen, zijn ze voorzien van een subbestemming.

Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen gebruikmaken van een vrijstellingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in 1 categorie hoger dan algemeen toelaatbaar is, mits deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de lagere algemeen toegelaten milieucategorieën.

5.3. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/h-gebieden;
- wegen waarvan op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevels van aanliggende woningen op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Binnen het plangebied worden op grond van onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe (bedrijfs-)woningen mogelijk gemaakt. Ook de realisatie van andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is op grond van dit plan niet mogelijk. Toetsing aan de Wet geluidhinder kan met betrekking tot wegverkeerslawaai derhalve achterwege blijven.

5.4. Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. Hierbij dienen de gevolgen van de extra verkeersproductie in beeld te worden gebracht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse is van de beoogde ontwikkeling.

Beleid en normstelling

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging die negatieve effecten voor de gezondheid kan hebben. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang (aangezien in het algemeen alleen deze grenswaarden in Nederland op verschillende locaties overschreven worden). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie 2)	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

2) Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van tenminste 40.000 mvt/etmaal.

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (lid 3a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3b).

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. Volgens de gepubliceerde Meetregeling kan alleen de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. In de Meetregeling is bepaald dat in verband met het gehalte zeezout voor de gemeente Ridderkerk een aftrek mag worden toegepast van 5 µg/m³ voor het jaargemiddelde fijn stof en van 6 overschrijdingen per jaar voor het 24-uurgemiddelde.

Plangebied

De gemeente creëert in dit bestemmingsplan de mogelijkheid om kantoren in de zone langs de Rotterdamseweg te realiseren. De gemeente wil hiermee onder andere bewerkstelligen dat bedrijven in deze zone (waar nodig) een grotere kantoorruimte kunnen benutten dan in andere delen van het bedrijventerrein Donkersloot is toegestaan. Het is niet de intentie om de gehele zone te ontwikkelen tot kantorenlocatie (ter plaatse is dan ook een dubbelbestemming voor bedrijven en kantoren opgenomen). Overigens is in een deel van het gebied de ontwikkeling van kantoren reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse zijn in de huidige situatie op de meeste locaties reeds bedrijven gevestigd. Derhalve is de extra verkeersproductie van deze kantoren verwaarloosbaar.

Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit ter plaatse is gebruik gemaakt van de rapportages luchtkwaliteit van de gemeente Ridderkerk¹⁾. Momenteel stelt de gemeente Ridderkerk een actualisatie van de rapportage voor 2010 op, op basis van het CAR II-model versie 4.0.

Uit de rapportages van de gemeente Ridderkerk blijkt dat in 2003 ter plaatse van de Rotterdamseweg, Donkerslootweg en Industrieweg sprake was van een overschrijding van de grenswaarden voor het jaargemiddelde van stikstofdioxide²⁾ en een overschrijding van de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof. De grenswaarde voor het jaargemiddelde van fijn stof wordt, na aftrek van het gehalte zeezout, niet overschreden³⁾.

In 2010 wordt volgens de rapportage van de gemeente Ridderkerk voldaan aan alle grenswaarden uit het Blk, met uitzondering van de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof⁴⁾. Uit de rapportage blijkt dat de concentratie fijn stof ter plaatse wel is afgenomen ten opzichte van 2003.

Afweging en conclusie

Aangezien in het plangebied geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die noemenswaardige gevolgen hebben voor de verkeersproductie en de luchtkwaliteit, wordt voldaan aan het Blk. In een strook langs de Rotterdamseweg wordt een beperkte kantoorontwikkeling mogelijk gemaakt. Ter plaatse wordt in 2010 de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde overschreden. De gemeente acht deze overschrijding aanvaardbaar vanwege de volgende redenen:

- Er wordt volgens de Rapportage luchtkwaliteit 2010 in 2010 aan alle overige grenswaarden zoals genoemd in het Blk voldaan;
- De overschrijding wordt met name veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie in de gemeente en de regio. Deze achtergrondconcentratie in de gemeente zorgt op zichzelf reeds (bijna) voor een overschrijding van de grenswaarde, zonder enige bijdrage van plaatselijk verkeer. Dit betekent dat langs elke weg in Ridderkerk waar in enige mate verkeer overheen rijdt, sprake is van een overschrijding van de grenswaarde. Het betreft derhalve geen locatiespecifiek probleem.
- Aanvullende ruimtelijke maatregelen om de fijn stofconcentratie ter plaatse terug te dringen, zijn niet mogelijk.
- Kantoren zelf kunnen beschouwd worden als functies waar mensen niet gedurende lange tijd in de buitenlucht verblijven. De grenswaarden uit het Blk gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. Een werkplek kan daarmee als een minder gevoelige functie worden beschouwd. In het kader van Arbo-wet moeten reeds maatregelen worden genomen in verband met luchtkwaliteit en geur op de werkplek. Bovendien zijn ter plaatse reeds werkplekken gesitueerd (bedrijvigheid).
- Er is geen sprake van een verergering van een bestaand knelpunt (er is geen sprake van negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit en ter plaatse zijn reeds werkplekken gevestigd).

1) Rapportage Luchtkwaliteit 2010 gemeente Ridderkerk, 2 augustus 2004 en Rapportage luchtkwaliteit 2003 gemeente Ridderkerk, 5 juli 2004.

2) De concentratie stikstofdioxide (jaargemiddelde) bedroeg respectievelijk maximaal 52, 45 en 56 µg/m³ langs de Rotterdamseweg, Donkerslootweg en Industrieweg. Het aantal maal dat de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof overschreden werd bedroeg voor deze drie wegen maximaal respectievelijk 91, 78 en 105 dagen (na aftrek gehalte zeezout).

3) De concentratie fijn stof bedroeg langs de Rotterdamseweg, Donkerslootweg en Industrieweg respectievelijk 38, 36 en 40 µg/m³ als jaargemiddelde.

4) Het aantal maal dat de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof overschreden wordt in 2010 bedraagt voor de Rotterdamseweg, Donkerslootweg en Industrieweg maximaal respectievelijk 60, 52 en 64 dagen (na aftrek gehalte zeezout).

- De problematiek van de luchtverontreiniging door fijn stof wordt door de minister van VROM in (inter)nationaal verband aangepakt. Het Rijk heeft een plan van aanpak opgesteld om de luchtkwaliteit te verminderen. Bovendien heeft het kabinet nog aanvullende maatregelen aangekondigd om de luchtkwaliteit te verbeteren. Ook de provincie Zuid-Holland heeft een plan van aanpak opgesteld om de concentratie fijn stof te beperken. De beperkte kantoorontwikkeling staat de uitvoering van deze maatregelen door het Rijk en provincie niet in de weg.
- De gemeente Ridderkerk is zich ervan bewust dat de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof wordt overschreden en dat de luchtverontreiniging dient te worden teruggedrongen. In samenwerking met omliggende gemeenten is een plan van aanpak opgesteld om de luchtverontreiniging als gevolg van de nabijheid van de A15 en A16 terug te dringen. Daarnaast onderzoekt de gemeente momenteel nog aanvullende maatregelen, zoals gebruik van restwarmte en stadsverwarming, de inzet van een schoon gemeentelijk wagenpark en communicatie richting bewoners (b.v. over de negatieve effecten van het gebruik van de open haard).
- Inmiddels is een nieuwe versie (5.0) van het rekenprogramma voor luchtkwaliteit uitgebracht; in het algemeen zijn de uitkomsten van deze versie voor de concentraties fijn stof aanzienlijk lager dan de uitkomsten van de versie van het rekenprogramma waarmee de Rapportages luchtkwaliteit zijn opgesteld.

5.5. Externe veiligheid

Wetgeving en beleidskader

In een bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan het aspect externe veiligheid in verband met vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoor, water of via leidingen) en in verband met bedrijven waar processen met/opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Voor externe veiligheid zijn twee zaken van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De grenswaarde voor het PR is voor woningen en kwetsbare objecten in het algemeen gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Het GR heeft betrekking op de kans dat een grotere groep mensen bij een dergelijk ongeval is betrokken. Hiervoor geldt geen grenswaarde, maar een oriënterende waarde (inspanningsverplichting).

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar¹⁾. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar²⁾. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik.

Onderstaand is de situatie met betrekking tot externe veiligheid voor het plangebied weergegeven. Hierbij is tevens het groepsrisico verantwoord. Over het aspect externe veiligheid is advies gevraagd bij de RHRR (Regionale Hulpverleningsdienst Rotterdam-Rijnmond). Daar waar noodzakelijk zijn de conclusies van de RHRR verwerkt in deze paragraaf.

-
- 1) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn (zoals kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object). Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object.
 - 2) Wat onder beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten wordt verstaan, komt grotendeels overeen met de indeling van het Bevi.

Bedrijven

Bevi-inrichtingen: LPG-tankstation

Ten oosten van het plangebied is langs de Rotterdamseweg een benzinestation met verkooppunt voor LPG gelegen. Voor dit bedrijf, dat onder het Bevi valt, is de huidige doorzet minder dan 1.500 m³/jaar (zoals bij de meeste LPG-tankstations in Nederland). Bij dergelijke bedrijven is een generieke benadering mogelijk. Voor deze bedrijven geldt een invloedsgebied van 150 m vanaf het vulpunt. De afstand tussen het vulpunt en de grens van het plangebied bedraagt meer dan 200 m. De aanwezigheid van dit LPG-tankstation heeft derhalve geen invloed op het plangebied Donkersloot.

Overigens is in de vigerende milieuvergunning nog geen beperking opgenomen ten aanzien van de doorzet van het bedrijf. De DCMR zal echter een procedure starten om de feitelijke doorzet in een nieuwe milieuvergunning vast te leggen.

Bevi-inrichtingen: Ridderhaven I en Ridderhaven II

Het aanwezige stuwadoorbijzonderheid aan de Donkerslootsedijk (met daarnaast opslagfaciliteiten voor gevaarlijke stoffen) valt ook onder het Bevi. Het bedrijf bestaat uit de delen Ridderhaven I en Ridderhaven II. In Ridderhaven I zijn verschillende opslagloodsen aanwezig waarvoor een 10⁻⁶-PR-contour geldt van 20 m. Binnen deze afstand zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig die geen functionele binding met het bedrijf hebben. Tevens wordt voldaan aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (maximaal aantal personen van 300 per ha). Eventueel toekomstige (reeds vergunde) stuwadoorsactiviteiten hebben mogelijk invloed op het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico. De milieuvergunning van het bedrijf wordt aangepast aan de feitelijke situatie.

Overige inrichtingen

Verder zijn nog enkele bedrijven in het gebied gelegen (Alpomat, Handelsonderneming A. Verhoeven) waar externe veiligheid een rol speelt. Deze bedrijven vallen echter niet onder het Bevi. Uit het externe veiligheidsadvies van de DCMR blijkt dat de aanwezigheid van deze bedrijven geen gevolgen heeft voor de bestemmingslegging in dit bestemmingsplan of de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In de gevallen dat er een 10⁻⁶-PR-contour voor deze bedrijven geldt, ligt deze binnen de perceelsgrens van het bedrijf zelf.

Voor het bedrijf Pakor Bouwchemie BV (in het eerdere onderzoek aangeduid als Sterkman Holding) heeft de DCMR nog aanvullend onderzoek uitgevoerd¹⁾. Uit dit onderzoek blijkt dat binnen de PR 10⁻⁶-contour, die op 165 m ligt, alleen beperkt kwetsbare objecten (bestaande bedrijfsbebouwing) aanwezig is. Binnen deze contour zijn geen ontwikkelingslocaties aanwezig. Het invloedsgebied voor het groepsrisico ligt op een afstand van 520 m. De afstand tussen de ontwikkelingslocatie voor kantoren en de bedrijfsbebouwing van Pakor bedraagt circa 500 m. Een deel van de ontwikkelingslocatie ligt derhalve nog net binnen het invloedsgebied. Uit het onderzoek van DCMR blijkt dat oriënterende waarde voor het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie niet wordt overschreden. Gelet op de geringe omvang van de kantoorontwikkeling is de verwachting dat de hoogte van het groepsrisico niet significant wordt beïnvloed.

Bestrijdbaarheid ramp en zelfredzaamheid aanwezigen

Het bedrijventerrein Donkersloot kent een heldere verkeersstructuur (gridstructuur zonder doodlopende wegen) met parallelle wegen langs de hoofdwegen. Het verkeer in het plangebied wordt snel naar deze hoofdwegen geleid (Rotterdamseweg, Donkerslootweg, Industrieweg). Het plangebied is vanaf meerdere kanten goed bereikbaar. Dit is zowel van belang voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten als voor de afvoer van mensen in calamiteitsituaties. Door de parallelle wegen zijn de verschillende delen van het bedrijventerrein goed te bereiken in geval van een ongeluk of ramp. In het gehele gebied bevinden zich in het algemeen geen personen met een lage zelfredzaamheid, aangezien het een bedrijventerrein betreft. De bedrijven (in de omgeving) beschikken over ontruimingsplannen, die in geval van een ramp of ongeluk gebruikt worden.

1) Externe veiligheid Pakor Bouwchemie BV Touwslagerstraat 13 Ridderkerk, DCMR april 2006.

Voor een verantwoording van het groepsrisico in verband met de kantoorontwikkeling op de rand van het invloedsgebied van Pakor wordt verwezen naar de subparagraaf vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Wegen

De aard van de bedrijvigheid op Donkersloot brengt met zich mee dat ook vervoer van gevaarlijke stoffen op het bedrijventerrein plaatsvindt. De route A15-Rotterdamseweg tot aan de aansluiting met de Donkerslootweg is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, maart 2003) en het externe veiligheidsadvies van de DCMR over het bestemmingsplan Donkersloot (DCMR, mei 2005) blijkt dat voor de Rotterdamseweg richting de A15 de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico niet buiten de weg ligt. Deze levert derhalve geen gevolgen op voor nieuwe ontwikkelingen. Ook de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in de huidige situatie niet overschreden.

Gevolgen nieuwe ontwikkelingen

Uit het externe veiligheidsadvies van de DCMR blijkt dat wanneer aan de Rotterdamseweg/kruising Industrieweg (ter hoogte van de Nikkelstraat) kantoorgebouwen worden gerealiseerd, dit een geringe toename van het groepsrisico veroorzaakt. Het groepsrisico blijft overigens nog steeds ruimschoots onder de oriënterende waarde. De gemeente moet het groepsrisico wel betrekken bij het vaststellen van het bestemmingsplan en heeft in deze toelichting van het bestemmingsplan de toename van het groepsrisico verantwoord.

Motivatie kantoorontwikkeling

De gemeente creëert in dit bestemmingsplan de mogelijkheid om kantoren in de zone langs de Rotterdamseweg te realiseren. Hierbij is het niet realistisch te veronderstellen dat de gehele zone wordt ontwikkeld tot kantorenlocatie. Dit is ook niet het streven van de gemeente. Dit blijkt ook uit de dubbelstemming (bedrijven en kantoren) die de gemeente voor dit gebied in het bestemmingsplan heeft opgenomen. De gemeente wil hiermee onder andere de mogelijkheid creëren voor bedrijven om in dit gebied, waar nodig, een grotere kantoorruimte te benutten dan in andere delen van het bedrijventerrein Donkersloot is toegestaan.

De meeste percelen in de zone langs de Rotterdamseweg zijn reeds bebouwd: er resteren slechts enkele onbebouwde locaties waar kantoren zouden kunnen worden gerealiseerd. In de zone langs de Rotterdamseweg zijn in de huidige situatie bedrijven aanwezig die stabiel zijn in hun bedrijfsvoering en reeds jaren in het gebied gevestigd zijn. Het is derhalve niet de verwachting dat de percelen van de aanwezige bedrijven snel en massaal zullen transformeren naar kantorenlocaties. Dit is bovendien ook niet de intentie van de gemeente. Overigens is in een deel van het gebied de ontwikkeling van kantoren reeds mogelijk op basis van de vigerende regeling. In de vigerende bestemmingsplannen is reeds de hierboven beschreven ontwikkelingsrichting ingezet.

Bestrijdbaarheid ramp en zelfredzaamheid aanwezigen

Zoals reeds eerder is aangegeven kent het bedrijventerrein Donkersloot een heldere verkeersstructuur met parallelle wegen langs de hoofdwegen. Het verkeer in het plangebied wordt snel naar deze hoofdwegen geleid (Leidekkerstraat/Donkerslootweg/Rotterdamseweg). Door nabijheid van parallelle wegen en hoofdwegen en de heldere verkeersstructuur zijn de verschillende delen van de Rotterdamseweg en omgeving goed te bereiken in geval van een ongeluk of ramp op een bepaald deel van de Rotterdamseweg. Dit is zowel van belang voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten als voor de afvoer van mensen in calamiteitsituaties. Deze bereikbaarheid wordt nog verbeterd door de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor een doorsteek richting Nikkelstraat. Ook vanuit de nieuwe bebouwing kan voorzien worden in logische vluchtroutes die uitkomen op wegen aan de achterzijde van de bebouwing (van de Rotterdamseweg af, zoals de Nikkelstraat en de Brouwerstraat).

De locatie van toekomstige kantoren langs de Rotterdamseweg is relatief ongunstig voor het berekende groepsrisico (geringe toename als gevolg van de realisatie van deze kantoren). Daar staat echter tegenover dat dergelijke gebouwen relatief snel en goed ontruimd kunnen worden. In het gehele gebied bevinden zich in het algemeen geen personen met een lage zelfredzaamheid, aangezien het een kantoren- en bedrijvenlocatie betreft. De bedrijven (zullen) beschikken over ontruimingsplannen, die in geval van een ramp of ongeluk gebruikt worden.

Rivieren

Uit de risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (AVIV, 2003) het Sectordocument externe veiligheid (provincie Zuid-Holland, 1998) blijkt dat voor de Noord de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico niet buiten de oevers ligt. Langs de Noord wordt ter plaatse van het plangebied de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden. Uit het onderzoek van DCMR over externe veiligheid blijkt dat deze rivier niet relevant is voor de beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan: de ontwikkelingen langs de Rotterdamseweg liggen op een afstand van meer dan 200 m vanaf de rand van de oever.

Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen rekening dient te worden gehouden met een bebouwingsvrije zone van 20 m. Doel hiervan is het vrijwaren van deze zone van bebouwing en andere activiteiten die kunnen interfereren met het scheepvaartbelang uit het oogpunt van veiligheid en hulpverleningsactiviteiten, nautische doeleinden (radar en zicht) en de bescherming van objecten tegen aanvaringen. In het bestemmingsplan zijn in een brede zone langs de Noord (parkgebied) geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Hierdoor wordt in voldoende mate rekening gehouden met de bebouwingsvrije zone.

Geconcludeerd kan worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze vaarwegen geen gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan.

Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen die gevolgen hebben voor de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied.

5.6. Duurzame ontwikkeling

Een aantal bedrijven heeft initiatieven ontplooid om te komen tot een meer duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit heeft inmiddels geleid tot de start van het project verduurzaming Donkersloot-Noord. Dit project heeft tot doel een "win-win-situatie" te creëren door gezamenlijke taken op te pakken die onder andere leiden tot een betere benutting van de beschikbare ruimte, vermindering van de milieudruk en de verbetering van het imago op het terrein en de leefomgeving. Momenteel worden kansrijke thema's voor een gezamenlijke aanpak in beeld gebracht. Deze thema's zijn energie, water, afval en parkbeheer.

Binnen de bestemmingslegging, zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen, is geen mogelijkheid voor de realisering van traditionele windturbines. Wel is een regeling opgenomen voor zogenaamde windturby's en windwalls op hiervoor kansrijke en inpasbare locaties (deelgebied Oever). De bestemmingslegging van het openbaar gebied maakt de realisering van gezamenlijke milieuverzamel punten mogelijk. Het bestemmingsplan vormt verder in principe geen belemmering voor de uit dit project voortkomende ontwikkelingen.

Daarnaast is het project Monitoring Milieuprestaties Bedrijven opgezet, met als doel bedrijven actief aan te zetten tot duurzamer ondernemen. Aan het project Monitoring Milieuprestaties Bedrijven doen 20 bedrijven uit Donkersloot mee. Uitgangspunt is bedrijven te stimuleren om meer aandacht te besteden aan preventie en milieuzorg, door het aanbieden van een instrument (MKB-milieubarometer) en een kort preventie advies. Mogelijk zullen in de toekomst meer bedrijven aan het project meewerken.

5.7. Bodemkwaliteit

Het beleid van de provincie Zuid Holland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt, zodat geen bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan.

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Ridderkerk geeft inzicht in de algemene bodemkwaliteit van het plangebied. Hierin wordt het volgende aangegeven. Het plangebied is opgedeeld in twee zones in de bodemkwaliteitskaart: Donkersloot 1960-2000 en Havens Ridderkerk/Slikkerveer.

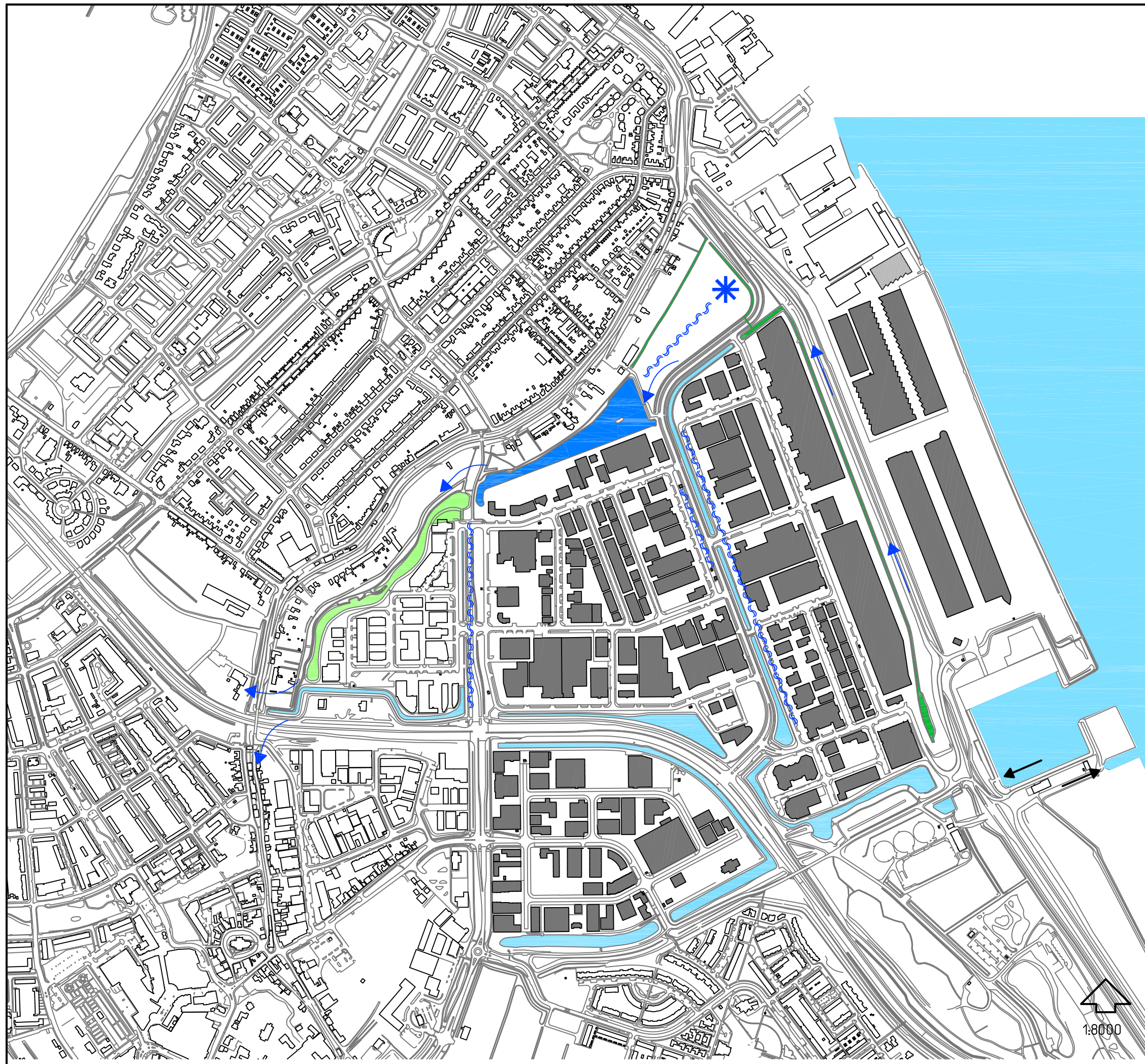
Voor het gedeelte Donkersloot 1960-2000 is geen onderscheid gevonden in bodemkwaliteit van de verschillende ophooglagen. Dit gebied wordt daarom als één zone beschouwd. De zone is op basis van de 80-percentielwaarde licht verontreinigd met koper, nikkel, zink en PAK.

De zone Havens Ridderkerk/Slikkerveer bestaat uit van oorsprong buitendijks industriegebied. De 80-percentielwaarde is voor koper en zink boven de interventiewaarde en voor arseen, lood en nikkel boven de tussenwaarde. Daarnaast is de zone licht verontreinigd met cadmium, chroom, kwik, PAK en EOX.

De bodemkwaliteitskaart geeft een algemeen beeld; er is geen garantie dat zich nergens een ernstige verontreiniging bevindt binnen het plangebied (waarvoor sanering noodzakelijk is). Indien in de toekomst herinrichting of functiewijziging plaatsvindt, dient voor de betreffende locatie verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.8. Leidingen

Door het plangebied loopt parallel aan de Donkerslootsedijk een ondergrondse hoogspanningsleiding (50 kV-hoogspanningsleiding Zwijndrecht-Ridderkerk). Deze wordt als leiding bestemd. Hiervoor dient een zakelijk rechtsrook van 10 m aan weerszijden van de leiding te worden aangehouden. Verder bevindt zich langs de Rotterdamseweg een 500 mm watertransportleiding. Dit is de koppeling tussen Ridderkerk en Zwijndrecht, die een regionale functie heeft. Ook deze leiding is op de plankaart aangegeven en door middel van voorschriften beschermd.



WATERSYSTEEM

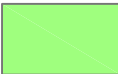
 bestaand water

 inlaat / uitlaat

SCHOONWATERSYSTEEM

 voorzuiveringsfunctie

 zwemfunctie

 natuurfunctie

 stroomrichting bij inlaten

KANSEN

 kansen voor meer open water met natuur-vriendelijke inrichting

figuur 6
kansen voor water

5.9. Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

In Ridderkerk wordt sinds 1 januari 2005 het waterkwantiteits- en -waterkwaliteitsbeheer gevoerd door het Waterschap Hollandse Delta. Zij is tevens verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van waterkeringen. De gemeente heeft de taak van het beheer en onderhoud van de riolering. Tot slot voert Rijkswaterstaat het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van het buitendijkse deel van het plangebied.

De gemeente Ridderkerk en onder meer de waterbeheerder hebben een samenwerkingsverband "Stedelijk Water" (recentelijk omgedoopt in Waterplan Ridderkerk), waarin wordt onderzocht op welke wijze het watersysteem van Ridderkerk duurzamer gemaakt kan worden. Een eerder uitgevoerd onderzoek naar het stedelijk watersysteem van Ridderkerk (juli 2000) is onder andere het uitgangspunt voor de nadere analyse van de waterhuishoudkundige situatie in Donkersloot.

Conform de watertoets is in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd met de voormalige waterbeheerders (het Waterschap IJsselmonde en het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden). Daarbij zijn de waterhuishoudkundige aspecten, die in het samenwerkingsproject Stedelijk Water zijn afgesproken, aan de orde gekomen. Deze beschrijving van de knelpunten en de relevante kansen voor water zijn in samenspraak met de waterbeheerders opgesteld. Het watertoetsoverleg met Rijkswaterstaat heeft schriftelijk plaatsgevonden op basis van de door hen aangeleverde informatie over het buitendijkse gebied en het daarvoor gevoerde beleid.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De hoofddoelstelling binnen de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Stedelijk waterbeheer is één van de speerpunten, waarbij men streeft naar een meer duurzame omgang met het water in de stad. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Nota "Anders omgaan met Water" (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2000)

In dit kabinetsstandpunt deelt men de zorg van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) dat het huidige systeem van waterbeheer zeker niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen. Men beaamt de noodzaak van verandering in het huidige waterbeheer. De belangrijkste aanbevelingen van de commissie WB21, zoals de nieuwe aanpak van de trits "vasthouden, bergen, afvoeren", zo min mogelijk afwenteling, de stroomgebiedbenadering en de watertoets, worden door het kabinet overgenomen.

Beleid Ruimte voor de Rivier

Volgens Rijkswaterstaat is de beleidslijn Ruimte voor de Rivier (Rijkswaterstaat, 1997) voor de Noord niet van toepassing. Deze beleidslijn legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen in buitendijkse gebieden. Dit bestemmingsplan is overigens in het buitendijkse gedeelte volledig consoliderend.

Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (Provincie Zuid-Holland, 2000)

Doel van het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (2000) is om meer samenhang in het onderlinge water- en milieubeleid te ontwikkelen. In het plan zijn duurzaamheid, kwaliteit van de leefomgeving en diverse op de provincie gerichte maatschappelijke thema's als uitgangspunten genomen. In het kader van het thema "Vitaal stedelijk gebied" worden voor het realiseren van water, natuur en recreatie in en om de stad als voor dit plan relevante beleidsspeerpunten genoemd:

- toename aan bergend vermogen van het stedelijk gebied en de stadsranden (10% van het bruto stedelijk oppervlak reserveren voor water);
- diffuse verontreinigingen saneren in bestaand en nieuw stedelijk gebied;
- de belevingswaarde van water in de stad vergroten door het water zichtbaar te maken.

Waterstructuurplan IJsselmonde (Waterschap IJsselmonde, Zuiveringsschap HEW, 2004)
Het Waterschap IJsselmonde heeft het watersysteem van heel IJsselmonde integraal onderzocht (waterkwantiteit en waterkwaliteit) rekening houdend met de effecten van klimaatverandering. De resultaten zijn vastgelegd in het Waterstructuurplan IJsselmonde (november 2004). Hieruit blijkt voor wat betreft waterkwantiteit dat het peilgebied van Donkersloot geen gebrek is aan waterberging (het peilgebied faalt niet). Wat betreft waterkwaliteit heeft het plangebied beschikking over een schoonwatercircuit (zie beschrijving huidige situatie). Op de visiekaart ruimtelijk uitwerking streefbeeld van het waterstructuurplan is de wens aangegeven om in Ridderkerk Haven natuurlijke zuivering voorafgaand aan het schoonwatercircuit te creëren. De mogelijkheid van deze natuurlijke zuivering zal eerst nader worden onderzocht.

Integraal Waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2, 1999-2003 (gezamenlijke waterschappen, 1999)

In het Integraal Waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2, 1999-2003 (1999) hebben beide voormalige waterbeheerders zich uitgesproken voor een duurzaam stedelijk waterbeheer. Er is nog geen nieuw waterbeheersplan van het Waterschap Hollandse Delta. Speerpunten in het beleid voor het stedelijk gebied zijn het minimaliseren van wateroverlast en watertekort door een meer zelfvoorzienend watersysteem, het verbeteren van de waterkwaliteit, afkoppelen van verhard oppervlak, het gebruik van duurzame bouwmaterialen en het versterken van natuurontwikkeling door onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Momenteel zijn alle oevers beschoeid met houten beschoeiingen.

Samenwerkingsproject Waterplan Ridderkerk (gemeente Ridderkerk en waterschap Hollandse Delta)

De gemeente en waterbeheerder zijn vanuit het samenwerkingsproject Stedelijk Water al enige jaren gezamenlijk actief om het gemeentelijk watersysteem onder de loop te nemen. Het totale pakket aan maatregelen voor zowel waterkwaliteit, waterkwantiteit en beleving heeft geleid tot het Waterplan Ridderkerk dat in de loop van 2005 wordt vastgesteld.

Huidige situatie watersysteem

Bodem en afwatering

Het plangebied is gelegen op een hogere en van nature beter ontwaterde oeverwal van zandige of lichte rivierklei. Bij de aanleg van het bedrijventerrein heeft ophoging plaatsgevonden, waardoor de bovenlaag uit zand bestaat. Waterstaatkundig gezien is het gedeelte ten zuidwesten van de rivierdijk poldergebied, het gebied ten noordoosten is buitendijks gebied.

Het polderpeil van Donkersloot is afgestemd op de stedelijke belangen en bedraagt NAP -1,35 m. De kwelsloot aan de binnendijkse zijde van de dijk heeft een hoger peil om hier een doorstroming te bereiken. Overtollig water door neerslag en rivierkwel vanuit de Noord wordt via een stelsel van (hoofd)watergangen afgevoerd op de Noord via het poldergemaal dat de "polderpomp AWZI¹⁾" heet (nabij de jachthaven). Ten behoeve van aanvulling van watertekorten en voor de doorspoeling van de watergangen wordt in de jachthaven water ingelaten via een hevel. De water aan- en -afvoer vindt plaats via de diverse watergangen langs de dijk, de Industrieweg, de Rotterdamseweg en het Havenkanaal. Het aandeel open water in het plangebied is vergeleken met het aandeel verhardingen relatief laag. In de huidige situatie doen zich echter geen problemen voor ten aanzien van wateroverlast. Uit voorlopige analyseresultaten van het Waterschap IJsselmonde blijkt dat er in het gebied voor de komende decennia voldoende waterberging aanwezig is.

De maaiveldhoogte van het buitendijks gebied bedraagt aan de zuidzijde ongeveer NAP +2,70 m en aan de noordzijde NAP +3,50 m. De veiligheidsnorm voor overstromen is hier in het buitendijks gebied 1/4000 (dat wil zeggen een gemiddelde kans kleiner dan 1/4000).

Schoonwatersysteem

In het kader van het Waterplan Ridderkerk is het watersysteem in het plangebied in de afgelopen jaren gedeeltelijk aangepast ten behoeve van een schoonwatersysteem (zie figuur 6). Tussen de Scheepmakerstraat en de Ringdijk is een plas aanwezig, waarin een goede waterkwaliteit (zwemwater) is gerealiseerd. Via de inlaat bij de haven wordt het ingelaten water eerst door voorbezinking en vervolgens door een lange verblijftijd in de watergang aan de binnenzijde van

1) Dit betreft een poldergemaal voor het oppervlaktewater en heeft geen relatie met de riolering.

de dijk gezuiverd. Via een overlaat komt het voorgezuiverde water in de zwemplas ter verversing. Vanuit de zwemplas stroomt het water verder in zuidwestelijke richting via een overlaat op de tweede plas, die een natuurfunctie heeft. Vanuit deze natuurplas wordt het water verder afgevoerd naar het stedelijke watersysteem buiten het plangebied richting Slikkerveer, richting centrum en richting de wijk Drievliet en het Oosterpark.

Naast water voor het schoonwatercircuit wordt water ook ingelaten vanuit de haven ten behoeve van de wijk Drievliet en het Oosterpark. Dit water volgt een andere route en wordt direct na de inlaat richting zuiden doorgevoerd.

Riolering en waterkwaliteit

Het bedrijventerrein Donkersloot is geheel voorzien van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Verspreid over het plangebied is een aantal (schone) hemelwateroverstorten aanwezig. Deze leveren geen risico op voor de waterkwaliteit omdat het schoon hemelwater betreft dat overstort. Het afvalwater en de zogenaamde "first flush" wordt – zowel binnen- als buitendijs – afgevoerd naar de AWZI op de Gorzen in Ridderkerk. Buitendijs wordt het schoon hemelwater afgevoerd via eenzelfde hemelwateroverstort op de rivier de Noord.

De huidige waterkwaliteit van zowel de zwemplas als de natuurplas is goed. Om de waterkwaliteit van de zwemplas en de natuurplas te waarborgen, zijn deze geïsoleerd van de aanwezige riooloverstorten aangelegd. Van de overige watergangen (langs de dijk, de Industrieweg en de Gildenweg) is de waterkwaliteit redelijk, mede dankzij de aanvoer van zuurstofrijk water via de hevel in de haven.

Duurzaam stedelijk waterbeheer in relatie met bestemmingsplan

Binnendijs gebied

De beschrijving van het watersysteem laat zien dat in de huidige situatie geen waterhuishoudkundige knelpunten aanwezig zijn. Het Waterschap IJsselmonde heeft aangegeven dat zij op basis van het huidige beleid en de huidige normering verwachten dat er in het gebied voor de komende decennia voldoende waterberging aanwezig is. Hierbij is uitgegaan van de huidige situatie en de voorlopige normering. Bij wijziging van het bestemmingsplan in de toekomst zal getoetst moeten worden aan de dan geldende normering. Bij veranderingen van de bestemmingen zal een gedetailleerde berekening moeten worden uitgevoerd, waarmee de effecten van de verandering voor de situatie in 2050 en 2100 nader zal worden beschouwd. De voorlopige resultaten kunnen, door beleidswijzigingen, aanpassingen van normering en nadere uitwerking nog veranderen. Doordat er in het bestemmingsplan geen wijzigingen worden voorgesteld ten aanzien van de huidige situatie en er voldoende kansen zijn opgenomen voor water en natuur, is er geen reden een afwijkend advies uit te brengen ten aanzien van het oppervlaktewater.

Op termijn zal de hoeveelheid oppervlaktewater moeten worden vergroot. Als gevolg van de klimaatverandering kan bij extreme regenbuien wateroverlast optreden op het moment dat de riolering niet voldoende capaciteit heeft. Gelet op de kapitaalintensieve functies die in dit gebied aanwezig zijn, is het van belang dat voldoende waterberging in het open water wordt gerealiseerd.

Er is nagegaan hoe het watersysteem veerkrachtiger en duurzamer kan worden gemaakt. Concreet zijn hiervoor de volgende mogelijkheden aanwezig:

- bij vervanging van bedrijfsbebouwing verantwoord afkoppelen van schoon verhard dakoppervlak direct naar het open water (binnendijs op het stedelijk polderwater en buitendijs op het rivierwater, uiteraard in overleg met de betreffende waterbeheerder);
- kansen benutten voor extra waterberging, die mogelijk aanwezig is in het productiebos, naast de zwemplas (zie figuur 6). De vergroting van de waterberging draagt bij aan de zelfvoorziening van het gebied. Deze waterberging moet wel aansluiten bij het bestaande schoonwatersysteem, bijvoorbeeld als extra voorbezinkbassin;
- versterken ruimtelijke kwaliteit van het water door de aanleg van visueel aantrekkelijke en natuurvriendelijke oevers. Hiermee kan extra waterberging worden gerealiseerd (meebergende oevers) en ze dragen ook bij aan het zelfreinigend vermogen en de ecologische potenties van het water. In de figuur is aangegeven welke oevers hierbij in aanmerking komen. Met de natuurvriendelijke oevers kan ook het recreatief medegebruik van het water in het bedrijventerrein worden verbeterd;

- het verplaatsen van het inlaatpunt van de haven naar de natuurplas "het meer der stilte". Deze langgerekte plas, buitendijks, evenwijdig aan de rivier de Noord, biedt een prima potentieel ter duurzame verbetering van de kwaliteit van het inlaatwater.

De bestemming Water is toegekend aan de gronden waar nu reeds water aanwezig is, alsmede aan de gronden waar in de nabije toekomst extra waterberging zal worden gerealiseerd.

In de bestemmingsregeling zijn de hoofdwatgangen en de bijbehorende beheer- en onderhoudsstroken primair bestemd als Waterstaatsdoeleinden (in overleg met het waterschap 5 m langs de hoofdwatgangen). Binnen deze zone is de Keur van het Waterschap Hollandse Delta van kracht.

De primaire waterkering langs de Noord (parallel aan de Keurmeesterstraat) is in beheer bij het Waterschap IJsselmonde en is in overleg met het Waterschap Hollandse Delta op de plankaart opgenomen. Op en langs de keurzone van de waterkering (zogenaamde kernzone en beschermingszone), zoals bestemd op de plankaart als Waterkeringsdoeleinden, is de Keur van het Waterschap Hollandse Delta van kracht. Hierin zijn gebodsbepalingen opgenomen, betrekking hebbende op onder meer bouw- en graafactiviteiten.

Buitendijks gebied

Om de veiligheid tegen overstromen ook in de toekomst te waarborgen dient bij ruimtelijke ontwikkelingen in buitendijks gebied, betreffende Donkersloot, een maaiveldhoogte aangehouden te worden van NAP +3.85 m. Deze maaiveldhoogte geldt niet alleen voor gebouwen, maar ook voor ingangen van eventuele parkeergarages en aan- en afvoerwegen. De huidige maaiveldhoogte voldoet hier niet aan. Dit is voor Rijkswaterstaat geen bezwaar omdat in dit geval deze normhoogte alleen wordt geëist bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, hetgeen hier niet aan de orde is.

Waterwingebied

In de omgeving van Donkersloot liggen meerdere waterwingebieden. Dit betekent dat het terrein te maken heeft met specifieke eisen bij (bouw)activiteiten die vastgelegd zijn in de Provinciale Milieuverordening Zuid Holland. Heel Donkersloot ligt in de zogeheten Boringsvrije zone van de waterwingebieden ten westen van Slikkerveer en Ridderkerk-West, alwaar ondermeer diepgaande (gravende) activiteiten aan regels zijn gebonden.

Aangezien deze regels reeds zijn vastgelegd in de voornoemde verordening en op basis daarvan afdoende kunnen worden gehandhaafd, heeft dit aspect geen verdere vertaling in de voor- schriften van dit plan gekregen.

6.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. Gekozen is voor een min of meer gedetailleerde opzet van het plan. Het plan kenmerkt zich door het gebruik van bestemmingen waarmee de huidige functies zijn vastgelegd.

In het plangebied zijn enkele locaties waar nieuwe ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden. Voor één locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijziging, ex artikel 11 WRO, is ingekaderd door de wijzigingsregels, opgenomen in de voorschriften.

Ontwikkelingen in regelgeving

Door inwerkingtreding van de Wet tot opheffing van het bordeelverbod in oktober 2000, is het noodzakelijk geworden om aan dit bestemmingsplan toe te voegen dat onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van gebouwen en andere bouwwerken als seksinrichting. Zodoende wordt de vestiging van seksinrichtingen in het plangebied voorkomen. De beargumentering voor deze keuze ligt in de karakteristiek van het gebied, waar 's avonds en 's nachts nauwelijks activiteiten plaatsvinden en er derhalve geen openbare toegankelijkheid in die periode gewenst is. Mogelijk zal in de toekomst zelfs (gedeeltelijke) nachtsluiting van het terrein gaan plaatsvinden. Uitgaande daarvan zou tevens geen veilige situatie voor zowel ondernemers als bezoekers van de seksinrichtingen te waarborgen zijn.

6.2. Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de belangrijkste regelingen die het plan bevat, nader toegelicht. De planvoorschriften vallen in drie hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene, voor het gehele plangebied geldende bepalingen, hoofdstuk II regelt de bestemmingen en hoofdstuk III bevat de overgangs- en slotbepalingen.

Algemene bepalingen

Artikel 7 Wijzigingsbevoegdheden

In dit artikel is onder meer bepaald dat voor de op de kaart aangegeven gronden met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO de betreffende bestemming gewijzigd mag worden. Het betreft de mogelijkheid een ontsluitingsweg te realiseren tussen de Rotterdamseweg en de Nikkelstraat. Dat is nu de ontbrekende schakel in de verkeersstructuur van Donkersloot.

Bestemmingen en gebruik

Artikel 8 Bedrijfsdoeleinden/artikel 9 Havendoeleinden/artikel 10 Bedrijfsdoeleinden en Kantoordeeleinden

Het merendeel van de gronden is bestemd voor Bedrijfsdoeleinden, Bedrijfsdoeleinden en Kantoordeeleinden en Havendoeleinden. Binnen deze bestemmingen zijn de bestaande bedrijfsmatige activiteiten geregeld. De bestemmingsregeling biedt echter voldoende flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen op het bedrijventerrein te kunnen sturen.

In de voorschriften behorende bij deze bestemmingen wordt op diverse wijzen een relatie gelegd tussen de beoogde segmentering/zonering van het terrein en daarbij behorende specifieke uitgangspunten. Uitgaande daarvan zijn onder meer specifieke bebouwingsregels opgesteld voor zelfstandige kantoren die vooral de te verwachten parkeerdruk reguleren.

Daarnaast zijn, uitgaande van huidige situatie en het bij de segmentering passende straatbeeld, voor twee deelgebieden bepalingen ten aanzien van de totale breedte van inritten opgenomen. Hierdoor wordt enige continuïteit in voetpaden gegarandeerd en resteert tevens ruimte voor langsparkeren.

In deelgebied Zuid, het kleinschalige deel van het bedrijventerrein ten zuiden van de Rotterdamseweg (zone 3), is nieuwvestiging van transport- en distributiebedrijven uitgesloten.

In het bestemmingsplan zijn geen bepalingen aangegeven die de afstand tot zij- en achtererfgrenzen regelen. Het doel hiervan is om intensieve bebouwing toe te kunnen staan. In het verleden waren deze zones veelal bedoeld om brandbestrijding te vergemakkelijken. In de praktijk blijken deze zones echter slecht toegankelijk en vormen ze tevens een risico voor het milieu. Op basis van de bouwverordening kan op een andere wijze de brandbestrijding worden veiliggesteld. Daarom wordt nadrukkelijk gesteld dat de in de bouwverordening opgenomen eisen ten aanzien van bouwen in relatie tot de zij- en achtererfgrenzen niet alsnog gelden.

Artikel 14 Parkgebied

Het parkgebied langs de oever van de Noord is in een afzonderlijke bestemming opgenomen om het bijzondere karakter van het park te benadrukken. In het park is ruimte geboden aan langzaamverkeersroutes en parkeervoorzieningen. Bouwmogelijkheden, anders dan bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn voor deze gronden niet opgenomen.

Artikel 17 Leidingen/Artikel 18 Primair waterkeringsdoeleinden/Artikel 19 Primair waterstaatsdoeleinden/Artikel 20 Archeologisch waardevol gebied

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de belemmeringen als gevolg van de ondergrondse hoogspanningsleiding, de waterstaatsbelangen, belangen van de waterkering en de archeologische waarden. Deze functies zijn vooropgesteld ten opzichte van de op de gronden samenvallende functies.

6.3. Handhaving

Het na te streven doel op het gebied van de ruimtelijke ordening is het behalen en behouden van ruimtelijke kwaliteit van het woon- en leefklimaat. De kwaliteit van dit woon- en leefklimaat wordt bevorderd door een goed ruimtelijk beleid. Het ruimtelijk beleid vindt voor een belangrijk deel haar neerslag in bestemmingsplannen, welke juridisch bindend zijn voor zowel overheid als burger.

Ruimtelijk beleid houdt ook in dat aandacht wordt besteed aan naleving van regels. In dat kader heeft de gemeente een handhavingsbeleid vastgesteld, waarin beschreven wordt op welke wijze bestuurlijke handhaving (zowel bestuursrechtelijke, privaatrechtelijke als strafrechtelijk) vorm wordt gegeven.

Dit beleid biedt, naast het bestemmingsplan, een stevige juridische basis voor de uitvoering van het handhavingsbeleid.

Tweejaarlijks wordt er een gemeentebreed handhavingsuitvoeringsprogramma vastgesteld. Strategische keuzen en prioriteiten vormen het fundament van dit uitvoeringsprogramma. Bij het stellen van prioriteiten staat veiligheid voorop. De behaalde resultaten zullen vervolgens weer worden betrokken bij het opstellen van een volgend uitvoeringsprogramma.

Donkersloot

Het plangebied Donkersloot betreft een bestaand bedrijventerrein. De handhavingstaken op een bedrijventerrein hebben onder andere betrekking op milieu (bijv. milieuvergunning; melding), handhaving van bouwverordening, de afgifte en controle van bouwvergunningen, het opsporen van illegale bouwwerken en handhaving van gebruik. Niet alle genoemde handhavingstaken vallen binnen het kader van het bestemmingsplan. Dit is immers een instrument ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het gaat om toelatingsbeleid.

Ten aanzien van naleving van de bouwvoorschriften worden, gezien de ruime bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, geen problemen verwacht. Een aandachtspunt bij de handhaving van het bestemmingsplan vormen de open ruimtes, die soms illegaal gebruikt worden ten behoeve van opslag, waardoor onveilige situaties kunnen ontstaan.

Daarnaast is handhaving van gebruik een belangrijke taak, met name ten aanzien van het illegale gebruik van panden ten behoeve van detailhandel. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om detailhandel op bedrijventerreinen tot een minimum te beperken. Illegale detailhandel zal dan ook worden aangepakt. Dit aandachtspunt zal worden opgenomen in het al genoemde handhavingsuitvoeringsprogramma.

Naast de routinematige handhavingsactiviteiten is het de bedoeling ook een aantal handhavingsprojecten op te zetten. Een voorbeeld hiervan is het integraal handhaven van bedrijventerreinen. Dit houdt in dat op een (deel van een) bedrijventerrein gezamenlijke controles worden uitgevoerd met betrekking tot bijvoorbeeld parkeren, zwerfvuil, bouwen, gebruik en brandveiligheid. Verwacht wordt dat van dergelijke integrale controles ook een preventieve werking uitgaat.

7. Economische uitvoerbaarheid

45

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Er is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisering van een nieuwe ontsluiting van Donkersloot-Zuid en in samenhang daarmee vervangende bebouwing. Aangezien sprake is van een wijzigingsbevoegdheid zonder een gedetailleerde uitwerking en tijdsplanning, kan alleen zeer globaal ingegaan worden op de economische uitvoerbaarheid. Daarbij speelt dat de voorgestane ontwikkeling alleen plaats kan vinden als de betrokken percelen/eigenaren participeren in de ontwikkeling.

Gelet op de huidige extensieve bebouwing van de percelen en de overwegende relatieve ouderdom van de opstallen kan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een nadrukkelijke meerwaarde voor de gevestigde en/of nieuw te vestigen bedrijvigheid worden gegenereerd.

Uitgaande hiervan wordt geconcludeerd dat bij een integrale aanpak (realisering ontsluiting en vernieuwen/intensiveren bedrijfsbebouwing) sprake is van een kansrijke en tevens economisch uitvoerbare ontwikkeling. Daarbij moet ook worden bedacht dat de nieuwe ontsluiting een meerwaarde heeft voor het totale terrein en in een afname van de verkeersintensiteit op de huidige drukke ontsluiting zal resulteren.

8.1. Inspraak ingevolge artikel 6a (oud) WRO

Ingevolge artikel 6a (oud) van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan Donkersloot voor de inwoners van de gemeente Ridderkerk en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen met ingang van 28 mei 2004 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan Donkersloot op 9 juni 2004 tijdens een inspraakavond toegelicht. De Stichting Duurzaam Ondernemen Ridderkerk, de Ridderkerkse Ondernemersvereniging en de Kamer van Koophandel zijn schriftelijk van de terinzagelegging en informatieavond op de hoogte gebracht.

In bijlage 3 is een samenvattend overzicht van de vragen opgenomen, die tijdens de inspraakavond mondeling zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Ridderkerk. Van de mogelijkheid gedurende de termijn van terinzagelegging een schriftelijke zienswijze naar voren te brengen, is alleen door Connexxion gebruikgemaakt.

1. Connexxion Openbaar Vervoer

Milieuzonering

Connexxion heeft een vestiging aan de Leidekkerstraat 2 in Ridderkerk. Het bedrijf wordt echter niet genoemd in Bijlage 2 "bedrijfsinventarisatie" van het bestemmingsplan. Zij gaan er daarom vanuit dat het nieuwe bestemmingsplan geen wijzigingen voor hun bedrijf betreft.

Gezien hun publieke taakstelling als (openbaar) personenvervoerder, moet Connexxion erop kunnen rekenen haar werkzaamheden zowel op de weg als in de stalling/garage zonder beperkingen uit te kunnen voeren. Indien het nieuwe bestemmingsplan wel beperkingen oplevert ten aanzien van bereikbaarheid en gebruik (o.a. geluidsproductie) ten opzichte van de huidige situatie, dan heeft Connexxion hier bezwaar tegen.

Beantwoording

In Bijlage 2 zal Connexxion alsnog worden genoemd, met dien verstande dat de bestaande situatie het uitgangspunt is in het bestemmingsplan en als categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 3.2 wordt aangehouden.

8.2. Overleg ingevolge artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Donkersloot voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. VROM Inspectie;
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West;
4. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
5. Waterschap IJsselmonde;
6. Zuiveringsschap Hollandsche Eilanden en Waarden;
7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas;
8. N.V. Nederlandse Gasunie West;
9. N.V. Hydron;
10. N.V. Elektriciteitsbedrijf Zuid-Holland;
11. Gemeente Alblasterdam;
12. Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;
13. Gemeente Nieuw-Lekkerland.

Van de onder 3, 6, 8, 10, 12 en 13 genoemde instanties is geen reactie ontvangen. De onder 1, 2, 4, 5, 7, 9 en 11 genoemde instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd. Hieronder volgt een samenvattend overzicht van de reacties die zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan

door burgemeester en wethouders van Ridderkerk. Voorts is per reactie kort aangegeven of en zo ja hoe het bestemmingsplan naar aanleiding daarvan is aangepast. In bijlage 4 zijn de brieven van de instanties opgenomen.

1. Provinciale Planologische Commissie

a. Water

In de toelichting ontbreekt een beschrijving van het Beleidsplan Milieu en Water 2000 – 2004 (A).

Beantwoording

In de toelichting is in paragraaf 5.9 alsnog aandacht besteed aan het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004.

De door de waterbeheerders gehanteerde beleidskaders zoals waterhuishouding en waterkeringszorg dienen in het plan te worden opgenomen. De relatie met de ruimtelijke vertaling dient hierbij te worden aangegeven met inbegrip van de effecten (G2).

Beantwoording

Op dit onderdeel is nader ingegaan in paragraaf 5.9.

Bij het uitvoeren van de watertoets is geen overleg geweest met Rijkswaterstaat als zijnde de waterbeheerder van de Noord. Dit dient alsnog te gebeuren (G2).

Beantwoording

In de waterparagraaf zal extra aandacht worden besteed aan de watersituatie van De Noord, rijksbeleid voor de rivier en het watertoetsoverleg met Rijkswaterstaat. Dit overleg met Rijkswaterstaat in de hoedanigheid van waterbeheerder van De Noord heeft alsnog op basis van de aangevulde waterparagraaf, plaatsgevonden. Dit was mogelijk aangezien het een consoliderend bestemmingsplan betreft zonder (waterrelevante) ruimtelijke ontwikkelingen. Het resultaat van het overleg is opgenomen in de waterparagraaf.

In paragraaf 5.9 "waterhuishouding" is aangegeven dat er geen sprake is van waterhuishoudkundige knelpunten in het plangebied. In dezelfde paragraaf staat echter vermeld dat er in het plangebied een aantal overstorten aanwezig zijn. Verzocht wordt een en ander nader toe te lichten (G2).

Beantwoording

Riooloverstorten hoeven niet per definitie een knelpunt te zijn, en zijn noodzakelijk voor een veilig rioleringsstelsel. In de plantoelichting is op dit onderdeel nader ingegaan onder het kopje "riolering en waterkwaliteit".

Uit het plan blijkt dat voor een buitendijks gelegen gebied, industrieterreinen worden ontwikkeld. In een analyse van het overstromingsrisico moet nader worden aangegeven welke condities nodig zijn en welke maatregelen genomen dienen te worden, tegen overstroming van rivierwater, om dit gebied te beschermen tegen hoge rivierwaterstanden (G2).

Beantwoording

Er worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe situaties mogelijk gemaakt in buitendijks gelegen gebied. Alleen de bestaande situatie van de bedrijven wordt geregeld. Er zijn dan ook geen maatregelen nodig voor de bescherming tegen hoogwater.

b. Milieu

In de plantoelichting is ingegaan op het ontwerpbesluit "Externe Veiligheid". Recent is de definitieve lijst vrijgegeven. Geadviseerd wordt om het plangebied in relatie tot de toegestane bedrijfsactiviteiten te toetsen aan voornoemde lijst (A).

Beantwoording

In paragraaf 5.5 van de toelichting is hier nadere aandacht aan besteed, alsmede aan het gegeven dat het Besluit externe veiligheid inmiddels in werking is getreden.

Gevraagd wordt duidelijkheid te geven over het groepsrisico van transport over water (G2).

Beantwoording

In de toelichting is in paragraaf 5.5 aangegeven dat over het groepsrisico geen nadere gegevens bekend zijn. Voorts is daarbij al opgemerkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarwegen geen gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan.

c. Cultuur

In het plan is geen cultuurhistorische paragraaf opgenomen, hoewel er in ieder geval in een deel van het plangebied volgens de CHS Hoeksche Waard/IJsselmonde/Dordrecht een zeer grote kans is op het vinden van archeologische sporen. In de toelichting en de voorschriften van het voorliggende plan dient verwerkt te worden, dat in dit gebied vooruitlopend op het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot mogelijke verstoring van de ondergrond, verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Indien resultaten van een dergelijk onderzoek daartoe aanleiding geven, dan dienen deze, zo nodig, verwerkt te worden in aanpassing van het voorliggende plan (G2).

Beantwoording

De gemeente is bezig met het opstellen van een archeologisch beleid (met waardenkaart). In Donkersloot is een grote trefkans op het vinden van archeologische sporen. Over het deelaspect cultuur en archeologie is in de toelichting derhalve alsnog een aparte paragraaf opgenomen, in die zin dat aan de toelichting paragraaf 3.5 is toegevoegd. Een en ander heeft geresulteerd in een aanvulling van de voorschriften en de plankaart door de medebestemming "Archeologisch waardevol gebied" op te nemen.

d. Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Provinciale Nota Planbeoordeling stelt, dat bij toetsing van plannen de basiszoneringslijst van de VNG als uitgangspunt dient te worden gehanteerd, alsmede dat een eventuele afwijking van deze lijst moet worden gemotiveerd. De gehanteerde staat van bedrijfsactiviteiten wijkt naar het oordeel van de PPC af van deze basiszoneringslijst zonder dat daarvoor een goede motivering bestaat. (G1)

Beantwoording

De gehanteerde Staat is conform provinciaal beleid gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering; de Staat kent ten opzichte van deze publicatie alleen enkele verijningen en aanvullingen.

Recent heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de provinciale diensten en RBOI over de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de daarop gebaseerde werkwijze bij de milieuzonering. In dit overleg zijn afspraken gemaakt over onder andere een aanpassing van de genoemde bijlage. Op grond daarvan zijn de provinciale diensten nu akkoord gegaan met de gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De tekst van bijlage 1 is vervangen door de aangepaste tekst die door de provinciale dienst expliciet akkoord is bevonden. Ook de toelichting in de hoofdtekst is op dit punt aangescherpt.

Niet kan worden ingestemd met het op voorhand, zonder goede motivering, lager inschalen van bedrijfsactiviteiten op grond van publicaties van VROM, AMvB's en dergelijke. (G1)

Beantwoording

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De vestiging van "grote lawaaimakers" is in de toekomst niet uitgesloten in het bestemmingsplan door de wijze van vastleggen van "grote lawaaimakers" in de staat van bedrijfsactiviteiten, indien het IVB wordt aangepast. Er kunnen hierdoor problemen ontstaan. Dit geldt tevens voor de inschaling op grond van het elektromotorisch vermogen. (G1)

Beantwoording

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Onvoldoende is aangetoond dat de geluidsproductie bij een bepaald elektromotorisch vermogen dermate lager ligt, dat inschaling in een lagere categorie gerechtvaardigd is. Daarnaast is niet alleen het elektromotorisch vermogen bepalend voor geluidsproductie (en dus de milieu-categorie), maar kan dit ook bij andere bronnen van het bedrijf vandaan komen. (G1)

Beantwoording

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het verlagen van de richtafstanden met 1 afstandsstap op grond van het gebiedstype is niet per definitie gerechtvaardigd. Als je bijvoorbeeld het aspect "gevaar" bekijkt in relatie tot een "rustige woonwijk" (weinig mensen) en een "drukke woonwijk" (veel mensen) heeft dit bij een "drukke woonwijk" grotere consequenties en is verlaging van de richtafstand niet wenselijk.

Beantwoording

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voor stiltegebieden is het niet voldoende om de milieuaspecten één stap op te schalen. In en nabij deze gebieden dient uitgegaan te worden van de notitie "Stiltegebieden en Bedrijvigheid". (G1)

Beantwoording

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Vanuit de woonwijken zijn de bedrijfscategorieën vastgelegd op de plankaart conform de VNG-lijst. De lijst van RBOI zou daardoor alleen toepasbaar zijn als de bedrijven hoger ingeschaald worden (grotere afstand moeten aanhouden dan conform de VNG-lijst). Daarbij is het ook niet duidelijk doordat met twee verschillende zoneringslijsten wordt gewerkt. (G1)

Beantwoording

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Door geen definitie te geven van de term "geluidshinderlijke inrichtingen" in artikel 8.4b van de voorschriften worden "grote lawaaimakers" niet uitgesloten als men een bedrijf wil laten vestigen in het plangebied dat niet voorkomt in de staat van bedrijfsactiviteiten. (G1)

Beantwoording

Van de term "geluidshinderlijke inrichtingen" is alsnog een definitie in de begripsbepalingen opgenomen door geluidshinderlijke inrichtingen te definiëren als bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer.

Bij toetsing ten behoeve van de vestiging van een bedrijf in een hogere categorie dan bestemd, moeten alle milieuaspecten bekeken worden en niet alleen de maatgevende. Met name "gevaar" is hierbij een belangrijk milieuaspect. (G1)

Beantwoording

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

e. Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is nog niet aangetoond. Bij de vaststelling van het plan dient dit alsnog te worden aangetoond (G1).

Beantwoording

In hoofdstuk 7 van de toelichting is alsnog aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid.

f. Handhaving

In het plan ontbreekt een handhavingsparagraaf. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen (G2).

Beantwoording

In de toelichting is alsnog een handhavingsparagraaf opgenomen en wel in paragraaf 6.3.

g. Overleg artikel 10 Bro reacties

Verzocht wordt om rekening te houden met de ex artikel 10 Bro reacties van de Vrom-inspectie en Rijkswaterstaat.

Beantwoording

Hiermee wordt rekening gehouden.

2. VROM Inspectie

a. Bedrijfsinventarisatie

In bijlage 2 is een inventarisatie van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven opgenomen. Bij het indelen van de bedrijven is een onzekerheid ingebouwd door een schatting te maken van onder meer een bepaalde gelimiteerde opslag dan wel opgesteld elektromotorisch vermogen (kolom "opmerkingen"). Deze onzekerheid is ongewenst, aangezien de categorie-indeling wellicht niet met de realiteit overeenstemt en is ook onnodig, omdat de milieudienst deze informatie moet kunnen verstrekken.

Beantwoording

De betreffende kolom is aan de hand van door de milieudienst aangegeven informatie aangepast.

b. Lucht

Niet alleen bij nieuwe gevoelige functies langs wegen (paragraaf 5.4), ook bij bestaande gevoelige functies langs wegen mag geen sprake zijn van overschrijding van de grenswaarde conform het Besluit luchtkwaliteit. Aangezien in het plangebied gevoelige functies (bedrijfswoningen) aanwezig zijn dient met deze situatie rekening te worden gehouden.

Beantwoording

In het bestemmingsplan wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de luchtkwaliteit in relatie staat met eventuele nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt conform het Besluit luchtkwaliteit 2005. In het kader van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan behoeft voor bestaande situaties géén actie te worden ondernomen. Wel wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied in de paragraaf luchtkwaliteit. Dit gebeurt op grond van de jaarlijkse Rapportage Luchtkwaliteit. Op grond daarvan zijn in Donkersloot geen acties noodzakelijk.

c. Bodemkwaliteit

In paragraaf 5.7 komt niet duidelijk naar voren dat de kwaliteit van de bodem de beoogde functies ook kan toestaan. Een en ander zal moeten blijken uit een historisch en zo mogelijk verkennend bodemonderzoek.

Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe functies die om onderzoek vragen. De aan-gegeven ontwikkelingen resulteren in een herschikking van bestaande functies. Daarom is vooralsnog afgezien van nader onderzoek op dit moment.

d. Externe veiligheid

In paragraaf 5.5 wordt gesteld dat over het groepsrisico vanwege transport over water geen na-dere gegevens bekend zijn. Verzocht wordt hiervoor alsnog zorg te dragen.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1b bij het onderdeel "mi-lieu" hierover is geschreven.

e. Water

In paragraaf 5.9 staat vermeld dat het bedrijventerrein van een verbeterd gescheiden rioolstel-sel is voorzien en dat in het plangebied een aantal overstorten aanwezig is. Hierdoor ontstaat een verwarrend beeld. Overstorten zijn in de gebruikelijke terminologie afkomstig van een ge-mengd rioolstelsel. Daarnaast is onduidelijk of deze overstorten afkomstig zijn van het vuilwa-tergedeelte of het schoonwatergedeelte. Verzocht wordt het beeld inzichtelijker te maken.

Beantwoording

Het betreffende deel van de toelichting is aangepast, waarbij is aangegeven dat het schoonwater (hemelwater) overstorten betreft. Voor de rest van de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1a bij het onderdeel "water" hierover is geschreven.

f. Handhaving

In het bestemmingsplan is geen handhavingsparagraaf opgenomen. Verzoek om dit alsnog toe te voegen.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1f bij het onderdeel "handhaving" hierover is geschreven.

g. Voorschriften

Artikel 21, lid 1 (bouwen in strijd met het plan) lijkt een generaal pardon in te houden voor mo-gelijke bouwwerken die reeds in strijd waren met een voorheen geldend plan. Voorgesteld wordt aan dit artikel een 4^e lid toe te voegen, dat qua strekking gelijk is aan artikel 22, lid 3.

Beantwoording

In tegenstelling tot het overgangsrecht met betrekking tot legaal gebruik, worden illegale bouwwerken niet met het overgangsrecht gelegaliseerd. Dat kan alleen door het verlenen van een bouwvergunning en daartoe biedt de Woningwet de basis. Het bestemmingsplan kan geen bouwvergunning vervangende titel bieden. Voorts is de bepaling zodanig geredi-geerd dat het overgangsrecht niet van toepassing is op illegale bouwwerken. Het voren-staande betekent dat het gemeentebestuur wel bevoegd blijft om tegen illegale bouwwer-ken te blijven optreden.

4. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;

a. Beleidskader

Onder het kopje Rijkbeleid is geen verwijzing opgenomen naar de Vierde Nota Waterhuishou-ding. Verzocht wordt dit toe te voegen.

Beantwoording

In de toelichting zal in paragraaf 5.9 alsnog aandacht worden besteed aan de Vierde Nota Waterhuishouding.

b. Externe veiligheid

Bij het sectordocument van de provincie dat als uitgangspunt wordt gebruikt is geen datum van publicatie genoemd. Waarschijnlijk wordt bedoeld het sectordocument Externe Veiligheid 1998 met corrigenda 23 maart 2000.

De gegevens in dit sectordocument zijn echter achterhaald. Recent zijn data over de externe veiligheid rondom infrastructuur gepubliceerd in de vorm van risicoatlassen. Geadviseerd wordt om van deze risicoatlassen gebruik te maken bij de beschrijving van externe veiligheid in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Voorafgaand aan de tervisielegging van het plan zal de paragraaf over externe veiligheid worden geactualiseerd aan de hand van de dan beschikbare meest actuele bronnen, waaronder de risicoatlassen. Actualisering is ook noodzakelijk in verband met het in werking getreden Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

c. Water

In het voorontwerp (pagina 30 "waterbeheer en watertoets") staat vermeld dat in een vroegtijdig stadium overleg is gevoerd met de waterbeheerders. Echter Rijkswaterstaat, als beheerder van de Noord, geeft aan niet vroegtijdig bij het opstellen van het voorontwerp betrokken te zijn.

Beantwoording

Abusievelijk is vergeten om Rijkswaterstaat voor het watertoetsoverleg uit te nodigen. De beantwoording van de reactie van RWS is hen vooraf toegestuurd, met de mogelijkheid om hierop te reageren. Tevens zijn de voor de watertoets relevante paragrafen, na aanpassing en actualisatie, aan RWS toegezonden. Zij hebben ingestemd met de wijze waarop de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

Overigens wordt opgemerkt dat, in tegenstelling tot hetgeen aangegeven is in de PPC-reactie, er geen sprake is van ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein op de buitendijkse gronden.

d. Scheepvaart

Vanuit scheepvaartbelangen wordt een bebouwingsvrije zone gehanteerd van 20 m langs De Noord. Doel hiervan is het vrijwaren van deze zone van bebouwing en andere activiteiten die kunnen interfereren met het scheepvaartbelang uit het oogpunt van externe veiligheid en hulpverleningsactiviteiten, nautische doeleinden (radar en zicht) en de bescherming van objecten tegen aanvaringen.

In het voorontwerp is reeds een brede zone opgenomen op de plankaat met de bestemming parkgebied. Binnen deze bestemming biedt het onderhavige plan geen bouwmogelijkheden. Om het scheepvaartbelang voldoende tot uitdrukking te brengen, wordt verzocht om daarnaast de bebouwingsvrije zone van 20 m op te nemen in het plan en vast te leggen op de plankaat.

Beantwoording

Door een brede zone langs De Noord te bestemmen tot Parkgebied en daarbij in de regeling de voorschriften op te nemen zoals ze zijn opgenomen, wordt tegemoetgekomen aan de scheepvaartbelangen en derhalve aan de reactie van Rijkswaterstaat. In de toelichting van het plan zal dit nogmaals worden benadrukt. Een specifieke aanduiding op de kaart wordt niet wenselijk geacht aangezien deze juridisch geen toegevoegde waarde heeft en daarom verwarrend zou kunnen werken.

e. Voorschriften

Artikel 16 van de voorschriften regelt de bestemming en het gebruik van "water". Ook De Noord heeft deze bestemming. De gronden aangewezen voor water (lid 1) dienen daarom ook bestemd te worden voor "transport over water". Ten behoeve van de scheepvaart wordt verzocht aan de bouwvoorschriften in lid 2 "verkeerstekens" toe te voegen.

Beantwoording

Aan de doeleindenomschrijving zal conform het verzoek worden toegevoegd dat de gronden op de kaart aangewezen voor Water ook zijn bestemd voor transport over water.

Het is niet nodig en niet zinvol om aan de bouwvoorschriften toe te voegen dat verkeerstekens mogen worden gebouwd, aangezien sinds de wijziging op 1 juli 2004 van het Besluit

bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van onder andere het verkeer bouwvergunningsvrij zijn (Stb. 2004, nr. 291). Het bestemmingsplan heeft dus geen zeggingskracht meer over de aangegeven "verkeerstekens".

f. Tekstueel

Onder het kopje "Huidige situatie watersystemen" wordt tweemaal gesproken over de Nieuwe Maas. Verondersteld wordt dat daarmee De Noord wordt bedoeld. Ook op pagina 34 wordt gesproken over de Nieuwe Maas.

Beantwoording

De tekstuele opmerkingen zijn juist en zullen worden verwerkt.

5. Waterschap IJsselmonde

a. Beleidskader

Onder provinciaal beleid vallen ook de Deelstroom gebiedsvisie, WB 21 en het Waterstructuurplan IJsselmonde. Onder gemeentelijk beleid valt ook het gemeentelijk waterplan. Toevoegen aan hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan.

Beantwoording

In het betreffende deel van de toelichting (paragraaf 5.9) is hier alsnog aandacht aan besteed.

b. Waterhuishouding

In paragraaf 5.9 "waterhuishouding" dient onder "schoonwatersysteem" te worden bijgevoegd dat ook water wordt ingelaten naar de wijk Drievliet en het Oosterpark.

Beantwoording

De opmerking is verwerkt in paragraaf 5.9.

c. Waterberging

In paragraaf 5.9 onder "duurzaam stedelijk waterbeheer in relatie met bestemmingsplannen" is aangegeven dat het waterschap IJsselmonde, op basis van het huidige beleid en de huidige normering, verwacht dat er in het gebied voor de komende decennia voldoende waterberging aanwezig is. Een en ander is echter niet volledig. Voorgesteld wordt om het volgende hieraan toe te voegen:

Hier is uitgegaan van de huidige situatie en de voorlopige normering. Bij wijziging van het bestemmingsplan in de toekomst zal echter dienen te worden getoetst aan de dan geldende normering. Het waterschap is momenteel bezig met een watersysteemanalyse, waarvan de uitkomsten in een gedetailleerd Sobek-systeem beschikbaar zullen worden gesteld. Bij veranderingen van de bestemmingen zal een gedetailleerde berekening dienen te worden uitgevoerd, waarmee de effecten van de verandering voor de situatie 2050 en 2100 nader zal worden beschouwd. Aangezien er in het voorontwerp geen wijzigingen worden voorgesteld ten aanzien van de huidige situatie en er voldoende kansen voor water en natuur zijn opgenomen is er op dit moment geen reden een afwijkend advies uit te brengen ten aanzien van het oppervlaktewater.

Beantwoording

Het voorstel is overgenomen door de tekstsuggestie in de toelichting op te nemen.

d. Voorschriften

In de doeleindenomschrijvingen van artikel 18 "primair waterkeringsdoeleinden" en artikel 19 "waterstaatsdoeleinden" is geen onderscheid gemaakt. Hierover wordt duidelijkheid gevraagd.

Beantwoording

Gronden op de kaart aangewezen voor Primair waterstaatsdoeleinden zijn primair bestemd voor de waterhuishouding, anders dan met behulp van dijken. Artikel 19, eerst lid, is dienovereenkomstig aangepast.

Op de plankaart zijn de hoofdwatgangen niet aangegeven. Verzocht wordt de hoofdwatgangen en de keurstroken van 3,5 m (gemeten uit de boveninsteek van het talud) aan weerszijden daarvan uitzonderlijk te bestemmen. Tevens wordt verzocht in de voorschriften op te nemen dat, voordat burgemeester en wethouders vrijstelling c.q. bouwvergunning verlenen, advies ingewonnen wordt bij het waterschap IJsselmonde.

Beantwoording

Aan het bovenstaande is tegemoetgekomen in het plan. Overigens gelden vanzelfsprekend de voorwaarden uit de Keur.

Verder bepaalt het vierde lid van artikel 19 reeds dat burgemeester en wethouders, alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen te beslissen, schriftelijk advies inwinnen bij de waterbeheerder. Advies is ingevolge de bepaling niet vereist indien ten behoeve van de primaire bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Het voor het oprichten van dergelijke bouwwerken consulteren van het waterschap, wordt niet als wenselijk aangemerkt gelet op het limitatief imperatief stelsel van artikel 44 Woningwet.

Op de plankaart staat aangegeven dat de bestemming "primair waterkeringsdoeleinden" een aantal dubbelbestemmingen heeft. In de artikelen 16 en 19 ontbreekt de verwijzing naar artikel 18, waarin de zodanig aangewezen gronden primair zijn bestemd voor waterkeringsdoeleinden.

Beantwoording

Aan artikel 16 (Water) zal alsnog een lid worden toegevoegd waarin de verhouding tot de bestemming Primair waterkeringsdoeleinden wordt aangegeven. Overigens zij opgemerkt dat het niet opnemen van een dergelijke wijziging niet de juridische consequentie met zich brengt dat de ene bestemming niet voor de ander gaat. Immers, in het medebestemmingsartikel is een en ander geregeld.

De contouren van het gebied, waarbinnen de gronden primair zijn bestemd voor waterkeringsdoeleinden, stroken niet met de Keur van het waterschap IJsselmonde.

Beantwoording

De plankaart is, waar nodig, aangepast op de Keur.

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

Transport- en distributiebedrijven

Ondanks het feit dat het plan volgens de gemeente een consoliderend karakter heeft, wordt in de toekomst nieuwvestiging van transport- en distributiebedrijven in deelgebied Zuid uitgesloten. Voor de reeds gevestigde bedrijven heeft dit mogelijk invloed op de waarde en courantheid van hun kavel en onroerend goed. In het ontwerpbestemmingsplan zou een economische paragraaf opgenomen moeten worden, waarin dit aspect aan de orde komt. Afhankelijk van de uitkomsten is een compensatieregeling voor gevestigde (transport- en distributie) bedrijven in deelgebied Zuid opportuun.

Beantwoording

De in het plan aangegeven segmentering is zoals verwoord in de toelichting grotendeels ingegeven door de milieutechnische mogelijkheden en de ruimtelijke situatie, waaronder de bereikbaarheid.

Mocht het al zo zijn dat door het uitsluiten van nieuwvestiging van transport- en distributiebedrijven in deelgebied Zuid dit voor de reeds gevestigde bedrijven mogelijk invloed heeft op de waarde en courantheid van hun kavel en onroerend goed, hetgeen niet op voorhand vaststaat, dan is het bestemmingsplan niet de aangewezen plaats voor het in het leven roepen van een compensatieregeling. Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kent een voorziening ingeval een belanghebbende als gevolg van het bestemmingsplan schade lijdt.

9. N.V. Hydron

a. Boringsvrije zone

Het plangebied ligt in een boringsvrije zone, hetgeen enkele beperkingen voor het oprichten van bouwwerken met zich mee brengt. In het plan wordt een verwijzing hiernaar gemist.

Beantwoording

In paragraaf 5.9 is hier aandacht aan besteed onder het kopje "Waterwingebied".

b. Transportleiding

Geconstateerd is dat een 500 mm transportleiding, koppelleiding tussen Ridderkerk en Zwijndrecht, in de Rotterdamseweg niet wordt genoemd in het bestemmingsplan. Verzocht wordt de leiding, vanwege de regionale functie, conform meegestuurde beheerstekening op te nemen op de plankaart en de bijbehorende belemmerende strook van 6 meter in de voorschriften op te nemen. Ook in paragraaf 5.8 van de toelichting dient de leiding te worden genoemd.

Beantwoording

Aan het verzoek wordt tegemoetgekomen door de leiding zowel op te nemen in artikel 17 (Leidingen) als op de plankaart. Voorts wordt aan de leiding aandacht besteed in paragraaf 5.8.

11. Gemeente Alblasserdam

De gemeente Alblasserdam is van oordeel dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het plaatsen van inhoudelijke opmerkingen. Desalniettemin wordt gewezen op de ontwikkeling van een Drechtoever-locatie aan de overzijde van de rivier De Noord. De gemeente spreekt de hoop en verwachting uit dat de plannen op Donkersloot geen negatieve uitstraling zullen hebben naar dat nieuwe woongebied. Verzocht wordt om bij toepassing van de in het plan begrepen vrijstellingsbevoegdheden met dat gegeven rekening te houden.

Beantwoording

Zoals door de gemeente Alblasserdam al verwacht, zullen het bestemmingsplan en de daarin opgenomen vrijstellingsmogelijkheden geen nadelige invloeden hebben op de Drechtoever-locatie. Het consoliderende karakter en de gedetailleerde opzet van het plan geven wat dat betreft voldoende waarborgen. Voorts zijn de in het plan opgenomen ontwikkelingen van dien aard dat daar evenmin een belemmerende werking van uitgaat.

bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze bijlage geeft in algemene zin inzicht in doel, achtergronden en algemene beleidslijnen voor de toepassing hiervan. De specifieke toepassing in het onderhavige plan wordt toegelicht in de hoofdtekst van deze plantoelichting.

Doel van de Staat en gebruikte bronnen

De Staat van Bedrijfsactiviteiten 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. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

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

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie). Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "Lijst van bedrijfstypen").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de Lijst van bedrijfstypen van de VNG (hierna: VNG-lijst) op de volgende punten nader verfijnd en aangevuld:

- De basiszoneringslijst van de VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- In de VNG-lijst zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met name voor de categorieën 3 en 4 blijkt dit in de praktijk op lokale en regionale bedrijventerreinen vaak onhandig te zijn. Er moet dan zonder nadere noodzaak altijd worden uitgegaan van de grootste afstand binnen deze categorie. Om een meer gedifferentieerde milieuzonering mogelijk te maken zijn de categorieën 3 en 4 – overeenkomstig de richtafstanden van de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie – onderverdeeld in 2 subcategorieën (categorieën 3.1 en 3.2 respectievelijk 4.1 en 4.2). Hierdoor wordt meer duidelijkheid gegeven over de aan te houden richtafstanden.
- De VNG-lijst gaat in het algemeen uit van relatief grote bedrijven en houdt daardoor weinig rekening met de specifieke situatie van kleinere en daardoor veelal minder hinderlijke bedrijven die veelvuldig op lokale bedrijventerreinen, in dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat deze kleinere bedrijven, uitgaande van de Lijst van bedrijfstypen, zonder milieuredenen zouden worden uitgesloten van de vestiging op dergelijke locaties; of dat ten behoeve van de vestiging onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen. Voor de meest voorkomende bedrijfstypen is daarom in deze Staat, op ba-

sis van andere literatuurbronnen en praktijkervaringen, een nadere differentiatie naar bedrijfsgrootte toegepast¹⁾. Deze differentiatie is conform de VNG-systematiek: ook in de basiszoneringslijst komt differentiatie naar bedrijfsgrootte voor. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is deze differentiatie alleen voor meerdere bedrijfsactiviteiten toegepast.

- Incidenteel komt ook het tegenovergestelde voor, namelijk dat de feitelijke hinder/richtafstand bij specifieke activiteiten groter is dan de Lijst van bedrijfstypen aangeeft. Voor de betreffende bedrijven is de categorie-indeling op grond van veelvuldige praktijkervaringen²⁾ aangepast.
- Ter verduidelijking van de informatie in de VNG-lijst zijn de "geluidshinderlijke inrichtingen", zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, ondergebracht in afzonderlijke categorieën (categorieën 4.1A tot en met 6A). Dit om voor iedereen duidelijk te maken welke activiteiten alleen op terreinen met een vastgestelde geluidszone zijn toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven, burgers en handhavers twee afzonderlijke lijsten moeten raadplegen. Als bronnen hiervoor zijn de Lijst van bedrijfstypen en het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer gehanteerd.
- In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke milieuaspecten (mede) maatgevend zijn voor de categorie-indeling.

Algemeen beleid voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standaardsituaties

De hier gebruikte Staat deelt de bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie in 6 gewone categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie. Binnen de categorieën 3 en 4 zijn elk twee subcategorieën onderscheiden.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden 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. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m. |
| 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 in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · subcategorie 3.1: gescheiden door een weg of een groenstrook (afstandsindicatie 50 m); · subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 m). |
| categorie 4: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> · subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 m; · subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 m. |

-
- 1) Het gaat daarbij vooral om kleinere aannemingsbedrijven, timmer- en constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en handelsbedrijven. Voor de aangepaste inschaling zijn de volgende bronnen gebruikt: Publicaties van het Ministerie van VROM over geluidsproductie en richtafstanden van bedrijven en installaties, AmvB's op basis van de Wet milieubeheer, planologische kengetallen, Inspectiewijzer Milieuhygiëne en het oordeel van ervaringsdeskundigen. Zo blijkt bijvoorbeeld dat de situering van kleinere aannemingsbedrijven naast woningen in gemengd gebied geen problemen opleveren vanuit milieuoogpunt: in zowel kleinere als grotere gemeenten in Nederland komt deze situatie veelvuldig voor zonder dat er milieuknelpunten zijn. In alle gevallen waarbij de VNG-lijst is verijnd of bewerkt, is de ruimtelijk relevante hinder als doorslaggevend factor gehanteerd.
 - 2) Zo heeft de praktijk bijvoorbeeld geleerd dat transportbedrijven waar vrachtauto's met draaiende koelinstallaties worden gestald (aanzienlijk) meer hinder kunnen veroorzaken dan de VNG-lijst vermeldt. Hetzelfde geldt voor grootschalige loonbedrijven.

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 (afstandsindicaties van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 m, categorie 6: 1.500 m).

De bedrijfsactiviteiten uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A hebben betrekking op de "geluidshinderlijke inrichtingen" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder jo. artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Wat de mate van hinder en gewenste afstand betreft, komen zij overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6, maar zij zijn alleen toelaatbaar indien rond het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 of 53 van de Wet geluidhinder is vastgesteld. Indien geen zone is vastgesteld, wordt vestiging van de geluidshinderlijke inrichtingen overigens voor alle zekerheid ook in de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming uitgesloten, tenzij volgens de doeleindenomschrijving geen bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 en hoger zijn toegestaan.

Globale beleidslijn voor afwijkende gebiedstypen

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan (behalve voor categorie 2) uit van zonering ten opzichte van een "rustige woonwijk". Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan, indien nodig, voor andere omgevingstypen worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is van belang te constateren dat de VNG-lijst richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten, door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuspoor, ook bij kleinere afstanden kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe met gebruikmaking van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden de volgende uitgangspunten bij afwijkende gebiedstypen gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden (dus toepassing van een kortere afstand dan de richtafstand) in beginsel te beperken tot één afstandsstap (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 m);
- de richtafstanden worden met het oog op een praktisch hanteerbare werkwijze voor alle milieuaspecten in gelijke mate verlaagd of verhoogd.

In de onderstaande tabel worden de meest voorkomende gebiedstypen omschreven waar een afwijking van de richtafstanden veelal gewenst of noodzakelijk is¹⁾. De tabel geeft echter alleen een richtsnoer. Elke situatie is anders en vereist maatwerk. Per plan moeten de noodzaak/wenselijkheid van afwijking en de aanpak in de plantoelichting nader worden beoordeeld en gemotiveerd.

gebiedstype	toegestane afwijking	motivering
1a. gebied waar functiemenging wordt nagestreefd (bijv. nieuw woongebied met toevoeging van bedrijvigheid)	verlaging richtafstanden met 1 afstandsstap	kortere afstand is aanvaardbaar in het belang van functiemenging (levendigheid, handhaving bestaande woningen)
1b. verspreid gesitueerde woningen in een gebied met functiemenging en/of op locaties met andere verstoringsbronnen (bijv. gesitueerd langs drukke wegen)	idem	er is al sprake van een verhoogd hinderniveau
2. verstoringsgevoelig natuurgebied/stiltegebied ★)	verhoging richtafstanden met 1 afstandsstap	voor stiltegebieden en (zeer) verstoringsgevoelige natuurgebieden, geldt in beginsel een strengere norm voor geluid (40 dB(A)) dan voor een rustig woongebied (45 dB(A))

★) Voor stiltegebieden kunnen daarnaast nog aanvullende specifieke eisen gelden vanuit provinciaal beleid.

1) Het betreft hier een algemeen overzicht van relevante gebiedstypen. Dit behoeft dus niet te betekenen dat deze gebiedstypen in het onderhavige bestemmingsplan ook werkelijk voorkomen.

Bedrijfswoningen

Een specifiek geval van een afwijkend omgevingstype vormen daarnaast bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is in beginsel ongewenst, maar kan desgewenst worden toegestaan op terreinen/terreingedeelten waar slechts activiteiten uit maximaal categorie 2 zijn toegelaten. In uitzonderingsgevallen kunnen nieuwe bedrijfswoningen ook worden toegestaan op bestaande terreinen/terreingedeelten waar activiteiten uit maximaal categorie 3.1 zijn toegestaan en reeds bedrijfswoningen aanwezig zijn. Bij de milieuzonering van bedrijventerreinen ten opzichte van bestaande en/of nieuw te vestigen bedrijfswoningen, wordt voor het overige in beginsel uitgegaan van een verlaging van de richtafstanden met 1 afstandsstap. In bestaande situaties kunnen de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen in uitzonderingsgevallen op basis van een nadere motivering met 2 afstandstappen worden verlaagd.

Opzet van de Staat

De hier gebruikte Staat kent twee verschillende soorten categorie-indelingen (zie ook de inhoudsopgave):

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

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten 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. 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 gekoppeld aan de indeling volgens hoofdstuk I en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die vanwege een zeer groot vermogen onder de "geluidshinderlijke inrichtingen" (A-categorieën) vallen.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. 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)¹⁾. 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.

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

1) Volgens vaste jurisprudentie is het opnemen van een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid zelfs verplicht.

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 de bovengenoemde vrijstellingsbevoegdheid 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 is aangetoond dat deze bedrijven wat milieubelasting betreft gelijk kunnen worden gesteld met de volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven, kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 2. Bedrijfsinventarisatie

straat	nr	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B.	algemene toelaat- baarheid	opmerkingen	bestem- mings- regeling
Brouwerstraat	22	Metagis BV, non-ferro metaalgieterij	27	4.2	3.2		B(3.2)me
Klumpen- makerstraat	7	Multiwal BV, fabriek van metalen ramen, deuren e.d.	28.1	3.2	3.2		B(3.2)
Kolenbrander- straat	22	H.O. Mennema BV, groothandel ijzerwaren, gereedschappen, tuinartikelen	51.53/ 51.54	3.2	3.2	op basis van bedrijfsomvang & opslag gasvor- mige brandstoffen algemeen	BK(3.2)
	24	TCHAI International BV, kunststofverwer- kende fabriek	25.2	4.2	3.2	met fenolharsen	BK(3.2)ku
Leidekkerstr.	2	Connexxion, busbedrijf	60.2	3.2	3.2		3.2
Manden- makerstraat	23	Uttenbogaard TPRT BV (UTB Groep), groothandel vloeibare brandstoffen, vrachtauto- en afhaal- en besteldiensten	51.51/ 60.2	3.2	3.2	opslag vloeibare brandstoffen < 1.000 m³ geen stalling vrachtauto's met koelinstallaties in open lucht en geen schoonmaken tanks	B(3.2)
	24/ 26	IRSO Oversluizen Thermel Engineering BV, metaaloppervlaktebehandeling	28.51	3.2	4.1		B(4.1)
	30	Alpomat BV, kunststofverwerkende fa- briek	25.2	4.2	3.2	met fenolharsen	B(3.2)ku
Nikkelstraat	16	Fabrieken van metalen ramen, deuren e.d., constructiewerkplaats	28.1	3.2	3.2		B(3.2)
	28	Bakkersland, broodfabriek en -bakkerij	15.81/ 15.82	3.2	3.1/3.2	verwerkingscapaciteit van 400 ton meel/week passend als rekening wordt gehouden met situ- ering hinderbronnen	B(3.1)ba
	45	J. van Die beheer, goederenwegvervoer n.e.g. (nergens elders genoemd), motor- brandstofpomp	60.2	4.2	3.1	zonder schoonmaken tanks zonder LPG stalling vrachtauto's met koelinstallatie in open lucht	BK(3.1)tr
	65	Truckservice C. Groenenboom BV, goe- derenwegvervoer n.e.g. (nergens elders genoemd)	60.2	4.2	3.1	zonder schoonmaken tanks stalling vrachtauto's met koelinstallatie in open lucht (maximaal 2 vrachtauto's)	B(3.1)tr
Pottenbakker- straat	3	Marconi BV, Marconi spuiterij, metaalop- pervlaktebehandelingsbedrijf	28.51	3.2	3.2	geen straalbehandeling	B(3.2)

Ridderhaven	7	Porperty II BV, laad- los- en overslagbedrijf (zeescheepvaart en binnenvaart) opslag van gevaarlijke stoffen en koopmansgoederen	51.5	4.2	4.2	uitgaande van reguliere opslag	B(4.2)
Scheepmakerstraat	5	Berkhout Versnijlign BV, groothandel in vlees en vleeswaren	51.3	2	3.1		B(3.1)
	11	Fa. Windhorst, machine- en apparatenfabriek n.e.g. (nergens elders genoemd)	29	3.2	3.1		B(3.1)
	17	G. van de Heijden, goederenwegvervoer n.e.g. (nergens elders genoemd)	60.2	3.1	2	oppervlakte < 5.000 m ² zonder schoonmaken tanks stalling buiten geen stalling vrachtauto's met koelinstallatie in open lucht	B(2)tr/varw
	17	Autofabriek en assemblagebedrijf	34.1/3 5.4	4.2/3.2	2		tr/varw
	19	Romaro BV, glazenwasserij en schoonmaakbedrijf	74.7	3.1	2		BK(2)re
	21	Van Splunders aannemingsmaatschappij BV, Aannemersbedrijf algemeen	45.1/4 5.2	3.1	2		B(2)an
Schrijnwerkerstraat	2	BAX Global Logistics BV, veem- en pakhuisbedrijf, opslag koopmansgoederen	51	max 4.1	4.1	geen opslag gevaarlijke goederen	B(4.1)
Tinstraat	11	Penske Construct/van der Graaf BV, vrachtauto-, afhaal- en besteldienst	60.2	3.2	3.1	geen opslag in gesloten gebouw met opp. < 5.000 m ² , geen schoonmaken tanks, geen stalling vrachtauto's met koelinstallatie in open lucht	B(3.1)tr
	18	Handelsdrukkerij T. de Vries BV, vlakdrukkerij	22.1/ 22.2	2	3.1	geen dagbladdrukkerij, offset-rotatiedrukkerij met thermische drogerij en rotatiediepdrukkerij betreft	B(3.1)
	24	autoreparatie	20.3	3.1	3.1		B(3.1)
	26	Gebroeders v.d. Wulp BV, autoplaatwerk- kerij	50.1/ 50.2	3.2	3.1		B(3.1)pl
	28	Quattron Techniek BV, kunststofverwerkende industrie	25.2	4.1	3.1	zonder fenolharsen uitgaande van reguliere bedrijfsvoering	B(3.1)ku

Bijlage 3. Inspraakrapportage

Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer

Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum: 9 juni 2004

Aanwezig:

mw. A.C.P. van Kruijssen (afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken)
mw. P.L. van Pagee (afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken)
bewoners Ringdijk (zie bijgaande presentielijst)
de heer A. Buijs (lid van de commissie Natuur en Milieu)
mw. A. van Halderen (notulen)

Opening en inleiding

Mevrouw Van Kruijssen heet aanwezigen van harte welkom. Zij constateert dat onder de aanwezigen enkel belangstellende bewoners van de Ringdijk aanwezig zijn en geen vertegenwoordigers van bedrijven.

Mevrouw Van Kruijssen geeft in het kort aan waarom er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt en welke procedure hiervoor gevolgd gaat worden.

Voor het bedrijventerrein Donkersloot gelden op dit moment meerdere planologische regelingen. De gemeente wil deze vervangen door één actueel bestemmingsplan. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan. Dit wil zeggen dat over het algemeen bestemd is volgens het huidige gebruik. Vrijstellingen die in de loop der jaren zijn verleend zijn hierin in principe ook meegenomen.

Daarnaast is nagedacht over gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In het nu ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan Donkersloot zijn deze wensen en ideeën op papier gezet. Daarbij wordt opgemerkt dat deze ontwikkelingen nog niet financieel zijn onderbouwd. Dit zal in een later stadium van het proces gebeuren. Een en ander kan dus ook nog gevolgen hebben voor de in het voorontwerp opgenomen ruimtelijke voorstellen.

De komende periode staat in het teken van het peilen van meningen over dit voorontwerp bij u als belanghebbende, maar ook bij verschillende overleginstanties als bijvoorbeeld de Provinciaal Planologische Commissie en de Kamer van Koophandel.

De gehele procedure die gevolgd moet worden om te komen tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is in een notitie beschreven en uitgereikt aan de aanwezigen.

Vragen/opmerkingen van de aanwezigen met de beantwoording

- De heer Buijs, lid van de commissie Natuur en Milieu merkt op dat het Gemeentelijk Service Centrum andere informatie verstrekt over de procedure van het voorliggende bestemmingsplan. Hij begrijpt nu dat het gaat om het peilen van meningen en nog niet om een bezwarenprocedure.

Geantwoord wordt dat ervoor zal worden gezorgd dat juiste afstemming met het Gemeentelijk Service Centrum zal plaatsvinden. Toegelicht wordt dat de totale procedure één à anderhalf jaar in beslag zal nemen. Het bestemmingsplan bevindt zich in de eerste fase, de fase van voorontwerp. In de periode dat het plan ter inzage ligt kan een ieder zijn mening hierover geven.

- De bewoners van de Ringdijk vragen waarom er naast de huidige doorgang ter hoogte van de Juliana van Stolbergstraat een tweede doorgang ter hoogte van de Amaliastraat aan de Ringdijk gepland is. Zij zijn er geen voorstander van.

Geantwoord wordt dat het versterken van de langzaam verkeersroutes een aandachtspunt is voor de gemeente. In dat kader is deze mogelijke extra verbinding genoemd. Echter, ondanks het feit dat deze verbinding van invloed is op Donkersloot vallen de gronden buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De genoemde ontwikkeling komt dan ook niet terug in de voorschriften, maar wordt enkel genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het

Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer

Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

standpunt van de bewoners wordt ter kennisgeving aangenomen.

- De bewoners van de Ringdijk vrezen dat het groengebied in het noordelijk deel van Donkersloot (productiebos en waterpartij) in de toekomst zal worden gebruikt voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Geantwoord wordt dat het bedoelde gebied, overeenkomstig het huidige gebruik de bestemming "groenvoorziening" heeft in het voorliggende bestemmingsplan. Op gronden met deze bestemming is uitbreiding van het bedrijventerrein niet toegestaan. Daarbij wordt wel opgemerkt dat dit geen garantie biedt voor de toekomst, aangezien politieke keuzen hierop van invloed kunnen zijn.

NB! In tegenstelling tot wat op de informatieavond is verteld, namelijk dat het contract met de Houtbank (productiebos) nog een aantal jaren doorloopt, heeft de afdeling Groen kortgeleden te kennen gegeven dat het contract waarschijnlijk voortijdig zal worden afgebroken. Na een inspectie van de afdeling Groen en de eigenaar is besloten het terrein af te sluiten vanwege het gevaar van omvallende bomen. De bomen zullen waarschijnlijk dit jaar nog gekapt worden. Er is nu nog geen concreet inrichtingsplan voor dit gebied, maar een mogelijkheid zou zijn om water te creëren, aangezien er behoefte is aan vergroting van het percentage oppervlaktewater. Omwonenden zullen te zijner tijd bij de plannen worden betrokken.

- De bewoners van de Ringdijk brengen de verkeersstroom van vrachtwagens richting Ridderhaven onder de aandacht. Zijn er plannen om hier verbetering in te brengen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt expliciet aandacht besteed aan dit knelpunt in de verkeersinfrastructuur. De aanleg van kortsluitingen voor het vrachtverkeer vanaf de Industrieweg en de Dokwerkerstraat naar de Schans en Ridderhaven zou de huidige situatie aanmerkelijk kunnen verbeteren. Het bestemmingsplan biedt hiervoor dan ook de benodigde ruimte.

Dit betekent echter niet dat een en ander ook onmiddellijk wordt uitgevoerd. Het bestemmingsplan biedt enkel de juridische mogelijkheid hiertoe. Behalve een financiële onderbouwing, zal de afdeling Wegen, Verkeer en Riolering ook vanuit technisch oogpunt een en ander nog moeten bekijken.

- De bewoners van de Ringdijk vragen aandacht voor de "Holec-bocht"

Geantwoord wordt dat de problemen bij de gemeente bekend zijn. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor aanpassingen. Initiatief tot daadwerkelijke aanpassing van infrastructuur of andere maatregelen ligt bij de verantwoordelijk afdeling Wegen, Verkeer en Riolering. De opmerking zal bij deze afdeling onder de aandacht worden gebracht.

- De heer Buijs vraagt zich af waarom er een nieuw bestemmingsplan nodig is als er in principe niet veel wijzigt aan de huidige bestemmingen. Kunnen de wijzigingen die er zijn concreet worden genoemd.

Geantwoord wordt dat het bestemmingsplan een juridisch bindend plan is. De gemeente heeft de verplichting om regelmatig het bestemmingsplan te actualiseren. In het kort worden de volgende voorstellen in het voorontwerp meegenomen.

Meer hoogwaardige werkgelegenheid

Het gemeentelijke beleid op dit punt is verwoord in de nota 'Sterke wijken, vitale gemeente'. De transport- en distributiesector is in Ridderkerk door de gunstige ligging aan diverse hoofdtransportassen oververtegenwoordigd. Hierdoor is in de loop der jaren een eenzijdige opbouw in werkgelegenheid ontstaan (laag aandeel hoogwaardige werkgelegenheid).

De gemeente speelt geen actieve rol, maar probeert op indirecte wijze, door de manier van bestemmen, gewenste ontwikkelingen te stimuleren. Op een gedeelte van het bedrijventerrein, langs de Rotterdamseweg, wordt bijvoorbeeld de mogelijkheid geboden zelfstandige kantoren te realiseren. Deze gronden worden aangeduid met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden en kantoordoeleinden'. Tevens mag in deze zone hoger gebouwd worden. Daarnaast wordt nieuwvestiging van transport- en distributiepartijen in deelgebied Zuid voorkomen.

Duurzaamheid

Een aantal bedrijven heeft initiatieven ondernomen voor meer duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan vormt in principe geen belemmering voor initiatieven op dit gebied. Bijvoorbeeld voor het inrichten van milieuparken of plaatsen van windturby's (deelgebied Oever).

Zonering

Het bedrijventerrein wordt onderverdeeld in drie deelgebieden, te weten, deelgebied Oever (transport en distributie), Midden (reguliere bedrijven zoals groothandel, opslag en dienstverlening) en Zuid (hoogwaardige bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening). Het nieuwe bestemmingsplan is gericht op het behoud en versterking van deze functiekenmerk. De belangrijkste bestemming in het gebied is de bestemming Bedrijfsdoeleinden, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de verschillende deelgebieden mbt de milieuzonering. Dit met het doel om het plangebied beter te segmenteren en bedrijfsverplaatsing te stimuleren teneinde de economische structuur te versterken.

Verkeer

In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor een aantal wijzigingen in de ontsluitingsstructuur voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer, waardoor de totale verkeersstructuur verbeterd wordt. Naast de zojuist besproken infrastructurele aanpassingen, is er bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het verkeer vanuit het zuidelijk deelgebied met een doorsteek directer te ontsluiten via de Nikkelstraat op de Rotterdamseweg. Op deze wijze worden andere wegen in dit gebied ontlast.

Groen en water

Uitgangspunt is om de hoeveelheid oppervlaktewater te vergroten en de mogelijkheden tot recreatief gebruik uit te breiden. De bestemming "groenvoorziening" biedt de mogelijkheid om delen van het productiebos te vervangen door water en het huidige strandje bij de "plas" uit te breiden.

- De heer Buijs vraagt waarom er niet meer bedrijvigheid langs de Rotterdamseweg wordt ontwikkeld, met name voor grote transport- en opslagbedrijven, zodat een betere afwikkeling van het vrachtverkeer kan plaatsvinden. De commissie Natuur en Milieu pleit er ook voor om de havenfunctie te versterken, om zodoende het transport over water meer mogelijkheden te bieden.

Geantwoord wordt dat het nieuwe bestemmingsplan erop gericht is om zware opslagbedrijven met veel transport in het deelgebied Zuid te weren, om daar de verkeersstroom te beperken. Bij de vestiging van bedrijven in het deelgebied Oever (Ridderhaven) was destijds het uitgangspunt om de haven inventiever te gaan gebruiken en meer transport over het water te realiseren. De eigenaar van Ridderhaven heeft het plan gehad om een tweede terminal te bouwen, echter dit heeft geen doorgang gevonden. Juist ter compensatie van de zware bedrijvigheid in het gebied, heeft de gemeente nu besloten de ruimte te benutten voor de inrichting van een groenstrook langs de rivier.

Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer

Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

- De heer Buijs vraagt of er in zijn algemeenheid gedacht wordt aan intensievere bebouwing op bestaande bedrijventerrein in het stedelijk gebied. Op deze wijze kunnen de nog bestaande groengebieden die Ridderkerk nog heeft gehandhaafd blijven.

Geantwoord wordt dat de gemeente Ridderkerk ervoor heeft gekozen niet alles te concentreren op bestaande bedrijventerreinen, maar bedrijvigheid te spreiden over meerdere terreinen (o.a. Veren Ambacht en Cornelisland). Het enkel concentreren van bedrijvigheid op Donkersloot zou wellicht betekenen dat andere gronden groen kunnen blijven. Voor Donkersloot en omliggende wijken zou een dergelijke intensivering zodanige nadelige consequenties met zich mee brengen (extra verkeer, extra behoefte aan parkeerplaatsen, overlast voor omliggende woonwijken, etc.) dat deze optie niet wenselijk wordt geacht.

- De heer Buijs geeft aan dat de commissie Natuur en Milieu er ook voor pleit om het verkeer vanaf de Industrieweg direct linksaf naar de A15 te verwijzen in plaats van nu rechtsaf.

Deze opmerking zal onder de aandacht van de afdeling Wegen, Verkeer en Riolering gebracht worden. Een en ander staat los van het nu ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan.

- Gevraagd wordt op welke wijze bewoners op de hoogte worden gebracht van het nieuwe inrichtingsplan van het productiebos.

Geantwoord wordt dat omwonenden in principe bij wijzigingen op het gebied van verkeer en groeninrichting op de hoogte worden gebracht.

Sluiting

Mevrouw Van Kruijssen bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng. Zij zegt toe dat aan iedereen die de presentielijst heeft getekend het verslag zal worden toegezonden.

Bijlage 4. Brieven overleginstanties



PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

provincie **HOLLAND
ZUID**

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

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON

E. Privé

DOORKIESNUMMER

070 - 441 73 47

E-MAIL

privé@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 bus 18 en 67
stoppen bij

het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

adv-obp-boe-010900

Burgemeester en Wethouders van Ridderkerk		Dic		Datum	Per
2004/ 12801		Ad			
		Ad			
		Ad			
- 2 SEP. 2004		Ontv.bev.		arch	Kopie Best

ONS KENMERK

DRM/PPC/2004/4745

Uw KENMERK

BIJLAGEN

-

DATUM

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 BRO,
voorontwerpbestemmingsplan "Donkersloot"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 19 augustus 2004. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het voorliggende plan heeft, ondanks het feit dat er enkele ontwikkelingen mogelijk zijn, een consoliderend karakter. De ontwikkelingen die binnen het plangebied spelen hebben onder andere betrekking op aanpassingen aan de structuur en de segmentering van bedrijven.

Het plangebied beslaat nagenoeg het gehele bedrijventerrein van Donkersloot aan weerszijden van de Donkerslootsdijk. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de rivier De Noord, in het zuiden door het Havenkanaal, De Donkersloot en de Gildeweg in het westen en in het noorden door een bebouwingszone met woonbebouwing aan de zuidzijde van de Ringdijk.

2. BEOORDELING

2.1 water

Thans ontbreekt een beschrijving van het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 van de provincie. Dit dient in de toelichting te worden verwerkt. (A)
Ook de door de waterbeheerders gehanteerde beleidskaders zoals waterhuishouding en waterkeringszorg dienen in het plan te worden opgenomen. De relatie met de ruimtelijke vertaling dient hierbij te worden aangegeven met inbegrip van de effecten. (G2) V.w.b. de watertoets is in dit kader geen overleg geweest met de Rijkswaterstaat als zijnde de waterbeheerder van de "Noord". U dient dit alsnog te doen. (G2)

2.1.1 veiligheid, inundatie en duurzaam watersysteem

In de waterparagraaf (paragraaf 5.9 'waterhuishouding') is aangegeven dat er geen sprake is van waterhuishoudkundige knelpunten in het plangebied. In dezelfde paragraaf staat echter vermeld dat er een aantal overstorten in het plangebied aanwezig zijn. Een en ander dient nader te worden toegelicht. (G2)

Uit het plan blijkt dat voor een buitendijkse gelegen gebied, industrieterreinen worden ontwikkeld. In een analyse van het overstromingsrisico moet nader aangeven welke condities nodig zijn en welke maatregelen genomen dienen te worden, tegen overstroming van rivierwater, om dit gebied te beschermen tegen hoge rivierwaterstanden. (G2)

2.2 milieu

In de plantoelichting is ingegaan op het ontwerpbesluit 'Externe Veiligheid'. Recent is de definitieve lijst, die gepubliceerd zal worden in de Staatscourant, vrijgegeven. Geadviseerd wordt om het plangebied in relatie tot de toegestane bedrijfsactiviteiten te toetsen aan voornoemde lijst. (A)

Voorts verzoeken wij u om de benodigde duidelijkheid te geven inzake het groepsrisico van het transport over water. (G2)

2.3 cultuur

In het plan is geen cultuurhistorische paragraaf opgenomen, hoewel er in ieder geval in een deel van het plangebied volgens de CHS Hoeksche Waard/IJsselmonde/Dordrecht een zeer grote kans is op het vinden van archeologische sporen. In de toelichting en de voorschriften van het voorliggende plan dient verwerkt te worden, dat in dit gebied vooruitlopend op het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot mogelijke verstoring van de ondergrond, verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Met dit onderzoek kan de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden worden vastgesteld en plaanpassing of in het uiterste geval een zogenaamd Aanvullend Archeologisch Onderzoek (opgraving en documentatie) van die waarden door een daartoe bevoegde instelling of instantie tot stand komen.

Onderzoek (en eventueel opgraving) dient in het kader van het door Nederland geratificeerde Verdrag van Malta integrale onderdelen van de bestemmingsplanvoorbereiding en/of uit te voeren projecten te zijn.

Indien de resultaten van dit onderzoek daar toe aanleiding geven dan dienen deze, zo nodig, verwerkt te worden in een aanpassing van het voorliggende plan. (G2)

2.4 staat van bedrijfsactiviteiten

De Provinciale Nota Planbeoordeling stelt, dat bij toetsing van plannen de basiszoneringslijst van de VNG als uitgangspunt dient te worden gehanteerd, alsmede dat een eventuele afwijking van deze lijst moet worden gemotiveerd.

De gehanteerde staat van bedrijfsactiviteiten wijkt naar ons oordeel af van de door de VNG gehanteerde basiszoneringslijst, zonder dat hiervoor een goede motivering bestaat. Niet kan worden ingestemd met de volgende aspecten:

- Het op voorhand, zonder goede motivering, lager inschalen van bedrijfsactiviteiten op grond van publicaties van VROM, AmvB's en dergelijke.
- De vestiging van 'grote lawaaimakers' is in de toekomst niet uitgesloten in het bestemmingsplan door de wijze van vastleggen van 'grote lawaaimakers' in de staat van bedrijfsactiviteiten, indien het IVB wordt aangepast. Alsdan kunnen er problemen ontstaan. Dit geldt tevens voor een inschaling op grond van het elektromotorisch vermogen.

- Het elektromotorisch vermogen is niet alleen bepalend om een categorie lager te kunnen worden ingeschaald. En daarbij is onvoldoende aangetoond dat de geluidsproductie dan dermate lager ligt bij een bepaald elektromotorisch vermogen om lager ingeschaald te kunnen worden. Verder kan geluid ook bij andere bronnen van het bedrijf vandaan komen.
- Op grond van het omgevingstype voor alle milieuaspecten één stap afwijkt. Per omgevingstype liggen niet alle milieuaspecten minder gevoelig dan bij een rustige woonwijk. Daarbij kan het zelfs zo zijn dat een bepaald milieuaspect nog belangrijker is dan bij een rustige woonwijk, zoals bij een drukke woonwijk het aspect gevaar door de aanwezigheid van meer mensen.
- Voor stiltegebieden is het niet voldoende om de milieuaspecten één stap op te schalen. In en nabij deze gebieden dient uitgaan te worden van de notitie "Stiltegebieden en Bedrijvigheid".
- Vanuit de woonwijken zijn de bedrijfscategorieën vastgelegd op de plankaart conform de VNG-lijst. De lijst van RBOI zou daardoor alleen toepasbaar zijn als de bedrijven hoger ingeschaald worden (grotere afstand moeten aanhouden dan conform VNG-lijst). Daarbij is het ook niet duidelijk doordat met twee verschillende zoneringslijsten wordt gewerkt.
- Door geen definitie te geven van de term 'geluidshinderlijke inrichtingen' in artikel 8.4b van de voorschriften worden 'grote lawaaimakers' niet uitgesloten als men een bedrijf wil laten vestigen in het plangebied dat niet voorkomt in de staat van bedrijfsactiviteiten.
- Bij toetsing t.b.v. de vestiging van een bedrijf in een hogere categorie dan bestemd, moeten alle milieuaspecten bekeken worden en niet alleen de maatgevende. Met name 'gevaar' is hierbij een belangrijk milieuaspect. (G1)

2.5 financiële uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 7 "Economische uitvoerbaarheid" staat geschreven dat ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de resultaten van het onderzoek die zijn opgenomen in het exploitatieplan, dat als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan behoort. Dit exploitatieplan was niet bij de toegezonden stukken gevoegd

Thans bestaat er derhalve geen inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Bij de vaststelling van het plan dient dit alsnog te worden aangetoond. (G1)

2.6 handhaving

In het plan ontbreekt een handhavingsparagraaf. Wij verzoeken u dit alsnog in het plan op te nemen. (G2)

2.7 overleg artikel 10 Bro reacties

Met inachtname van het vorenstaande verzoeken wij u rekening te houden met de ex artikel 10 Bro reacties van de Vrom-inspectie en de Rijkswaterstaat.

3. ADVIES

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

Wij stemmen niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, dit in verband met de in deze brief gemaakte G1- en G2-opmerkingen.

ONS KENMERK

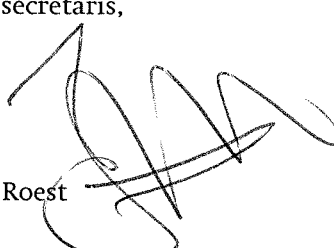
DRM/PPC/200

PAGINA 4/4

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,

J.I. Roest



Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen 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 argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

voorontwerpbestemmingsplan 'Donkersloot'

Datum
4 augustus 2004
- 4 AUG. 2004

Kenmerk
VI/ZW-14635/JR/TSC

Gemeente Ridderkerk	Par.	Datum	Par.
2004/ 11539	Afd.	<i>Weg</i>	
	Afd.		
	Afd.		
5 AUG. 2004	Ontv. bev.	arch.	Kopie Best
	ja nee		

Geacht College,

In het kader van artikel 10 Bro hebt u mijn reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Donkersloot'. Het voorontwerp geeft mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Bedrijfsinventarisatie

- In bijlage 2 heeft u een inventarisatie van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven opgenomen. Bij het indelen van de bedrijven bouwt u in de kolom 'Opmerkingen' een onzekerheid in door aan te geven dat een schatting is gemaakt van onder meer een bepaalde gelimiteerde opslag dan wel opgesteld elektromotorisch vermogen. Deze onzekerheid is ongewenst, aangezien de categorieïndeling wellicht niet met de realiteit overeenstemt en is ook onnodig, omdat uw milieudienst deze informatie moet kunnen verstrekken.

Lucht

- In paragraaf 5.4 stelt u dat bij nieuwe gevoelige functies langs wegen geen sprake mag zijn van een overschrijding van de grenswaarde conform het Besluit luchtkwaliteit. Het voorgaande geldt echter ook voor bestaande situaties. Omdat in het plangebied gevoelige functies (bedrijfswoningen) aanwezig zijn, dient u met deze situatie rekening te houden.

Bodemkwaliteit

In paragraaf 5.7 komt niet duidelijk naar voren dat de kwaliteit van de bodem de beoogde functies ook kan toestaan. Het een en ander zal moeten blijken uit een historisch en zo mogelijk verkennend bodemonderzoek.

Externe veiligheid

- In paragraaf 5.5. wordt gesteld dat over het groepsrisico vanwege transport over water geen nadere gegevens bekend zijn. Ik verzoek u hiervoor alsnog zorg te dragen.

Water

- In paragraaf 5.9 staat vermeld dat het bedrijventerrein van een verbeterd gescheiden rioolstelsel is voorzien en dat in het plangebied een aantal overstorten aanwezig zijn. Hier ontstaat een verwarrend beeld. Overstorten zijn in de gebruikte terminologie afkomstig van een gemengd rioolstelsel. Voorts is



onduidelijk of deze overstorten afkomstig zijn van het vuilwatergedeelte of het schoonwatergedeelte. Ik verzoek u het beeld inzichtelijker te maken.

Voorschriften

- Een handhavingsparagraaf is niet aanwezig.
- Artikel 21 lid 1 (Bouwen in strijd met het plan) lijkt een generaal pardon in te houden voor mogelijke bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorheen geldende plan. Ik stel u voor aan dit artikel een 4^e lid toe te voegen, dat qua strekking gelijk is aan artikel 22 lid 3.

Voor het overige verwijs ik u naar het advies van de PPC.

Hoogachtend,
de inspecteur,

mr. W.J.K. Brugman



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

Gemeente Ridderkerk		Dir:		Datum	Par.
2004/ 11345	Paid	Vog			
	Aid				
	Aid				
	Aid				
		Ontv.ber			
		Ja	nee		Goede Best

Contactpersoon
mw. J.P. Stal-Loesberg
Datum 29 JULI 2004

Doorkiesnummer
(010) 402 65 68
Bijlage(n)

Ons kenmerk
RXS/2004.8037

Uw kenmerk
04/07149-Vrog/nb, d.d. 11 mei 2004

Onderwerp
Vooroverleg-voorontwerp bestemmingsplan 'Donkersloot'.

Geacht College,

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Donkersloot', 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.

Beleidskader

Onder het kopje Rijksbeleid mis ik de verwijzing naar de Vierde Nota Waterhuishouding. Graag zie ik dat u deze nota opneemt in het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

Bij het sectordocument van de Provincie, dat u als uitgangspunt gebruikt, mis ik de datum van publicatie. Ik neem aan dat u hier het sectordocument Externe Veiligheid 1998 met corrigenda 23 maart 2000 bedoelt. De gegevens in dit document zijn echter achterhaald door publicaties van recentere data over de externe veiligheid rondom infrastructuur in de vorm van de risicoatlassen. Ik adviseer u om bij de beschrijving van de externe veiligheid gebruik te maken van deze risicoatlassen.

Water

Op pagina 30 onder de kop 'Waterbeheer en watertoets' vermeld u dat conform de watertoets overleg gevoerd is met de waterbeheerders. Als beheerder van de Noord moet ik helaas constateren dat ik niet vroegtijdig ben betrokken bij het opstellen van het voorontwerp.

Directie Zuid-Holland
Postadres Postbus 556, 3000 AN Rotterdam
Bezoekadres Boompjes 200

Telefoon 010 402 62 00
Fax (010) 404 88 98
E-mail i.stal@dzr.rws.minvenw.nl

Rijkswaterstaat toetst of het proces van betrekken van waterhuishoudkundige aspecten in het buitendijkse gebied in het plan voldoende heeft plaatsgehad. Dit wordt gedaan aan de hand van een aantal criteria, zoals opgenomen in de 'bestuurlijke notitie watertoets' en waarbij ik tevens verwijs naar mijn brief 'toepassing van de watertoets in buitendijks gebied' (briefnummer RXS/2003.13461). Voor vragen omtrent de watertoets kunt u zich wenden tot mevrouw L. Willems telefoonnummer 010 402 62 67.

Scheepvaart

Vanuit scheepvaartbelangen hanteer ik een bebouwingsvrije zone van 20 meter langs de Noord. Het doel hiervan is het vrijwaren van deze zone van bebouwing en andere activiteiten die kunnen interfereren met het scheepvaartbelang uit het oogpunt van externe veiligheid en hulpverleningsactiviteiten, nautische doeleinden (radar en zicht) en de bescherming van objecten tegen aanvaringen.

In het voorontwerp is reeds een bredere zone opgenomen op de plankkaart met de bestemming parkgebied. Binnen deze bestemming biedt het onderhavige plan geen bouw mogelijkheden. Om het scheepvaartbelang voldoende tot uitdrukking te brengen, verzoek ik u om daarnaast de bebouwingsvrije zone van 20 meter op te nemen in het plan en vast te leggen op de plankkaart.

Voorschriften

Artikel 16 van de voorschriften regelt de bestemming en het gebruik van 'water'. Ook de Noord heeft deze bestemming. De gronden aangewezen voor water (lid 1) dienen daarom ook bestemd te worden voor 'transport over water'. Ten behoeve van de scheepvaart zie ik graag dat u aan de bouwvoorschriften in lid 2 'verkeerstekens' toevoegt.

Tekstuele opmerking

Onder de kop 'Huidige situatie watersystemen' heeft u het tweemaal over de Nieuwe Maas. Ik neem aan dat u hier de Noord bedoelt.

Ook op pagina 34 heeft u het over de Nieuwe Maas en niet over de Noord. Ik verzoek u het vorenstaande bij de verdere procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Donkersloot' te betrekken.

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



ir. P.J.M. v.d. Ham.



Gemeente Ridderkerk	2004/ 11185	Dir:		Datum	Par:
		Fin: <i>Vog/A v. Krugger</i>			
		Ass:			
		Afd:			
		Reg:			
		Ontv.bov:		arch.	Copie Bert
		ja	nee		

In artikel 18 “Primair waterkeringsdoeleinden” en artikel 19 “Primair waterstaattoeleinden” van de voorschriften, is geen onderscheid gemaakt in de doeleindenomschrijving. Graag ontvang ik hierover meer duidelijkheid.



Op de plankaart zijn de hoofdwatgangen niet aangegeven. De hoofdwatgangen en de keurstroken aan weersijden van de hoofdwatgangen, hetwelk 3,5 meter -gemeten uit de boveninsteek van het talud- breed zijn, dienen uitzonderlijk te worden bestemd. Tevens dient dit in dit artikel te worden vermeld dat alvorens burgemeester en wethouders vrijstelling c.q. een bouwvergunning verlenen men advies dient in te winnen bij het waterschap IJsselmonde.

Op de plankaart staat aangegeven dat de bestemming "primair waterkeringsdoeleinden" een aantal dubbelbestemmingen heeft. In de artikelen 16 en 19 ontbreekt de verwijzing naar artikel 18 waarin de zodanig aangewezen gronden primair zijn bestemd voor de waterkeringsdoeleinden.

Verder stoken de contouren van het gebied -waarbinnen de gronden primair zijn bestemd voor waterkeringsdoeleinden- niet met de Keur van het waterschap IJsselmonde.

Ik verzoek u de bovengenoemde punten in de toelichting en op de plankaart -in overleg met de heer Van Aken van de afdeling Vergunningen & Handhaving- aan te passen.

De secretaris-directeur

ing. A. de Koning.

Gemeente Ridderkerk	Dir.	Datum	Par.
2004/ 12077	Rafid. VROG		
	Afd.		
	Afd.		
	Afd.		
18 AUG. 2004	arch.	Cople	Best



**KAMER VAN KOOPHANDEL
ROTTERDAM**

Gemeente Ridderkerk
Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en
Grondzaken
T.a.v. de heer R.A.A. Boom
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

► **KANTOOR ROTTERDAM**

BLAAK 40
POSTBUS 450, 3000 AL ROTTERDAM
T (010) 402 77 77 F (010) 414 57 54

ONS KENMERK
ES-04.1055 AvB/sj

UW KENMERK
04/07725-VROG/nb

DATUM
17 augustus 2004

BETREFFENDE
voorontwerp-bestemmingsplan
Donkersloot

BIJLAGEN

DOORKIESNUMMER
010 – 402 7734

► Geachte heer Boom,

Hierbij willen wij graag reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan Donkersloot. Het is goed te constateren, dat de gemeente Ridderkerk aandacht heeft voor de bedrijventerreinen binnen haar gemeentegrenzen. Het voorontwerp-bestemmingsplan van Donkersloot getuigt daarvan, door ruimtelijke voorstellen op het gebied van onder andere verkeersinfrastructuur, bedrijvenstructuur en de openbare ruimte. Een enkele opmerking onzerzijds over het voorontwerp-bestemmingsplan.

Hoewel het plan naar de mening van de gemeente vooral een consoliderend karakter heeft, wordt in de toekomst nieuwvestiging van transport- en distributiebedrijven in deelgebied Zuid uitgesloten. Voor de reeds gevestigde bedrijven heeft dit mogelijk invloed op de waarde en courantheid van hun kavel en onroerend goed. In het ontwerp-bestemmingsplan zou een economische paragraaf opgenomen moeten worden, waarin dit aspect aan de orde komt. Afhankelijk van de uitkomsten is een compensatieregeling voor gevestigde (transport- en distributiebedrijven) in deelgebied Zuid opportuun.

Wij verzoeken u vriendelijk onze reactie in het definitieve ontwerp-bestemmingsplan Donkersloot te betrekken.

Met vriendelijke groet,

Mr. P.W.F. Paijmans
directeur Economische Stimulering

Cc. Stichting Gezamenlijk en Duurzaam Ondernemen Donkersloot-Noord. t.a.v. de heer J. van der Hoek

KANTOREN IN: DORDRECHT, GOUDA, ROTTERDAM

RABOBANK 36.21.75.063
POSTBANK 689 40

INZAGE HANDELSREGISTER: T 0900 – 1234567 (0,70 eur)
INTERNET: WWW.KVK.NL
E-MAIL: POST@ROTTERDAM.KVK.NL

ALLE INLICHTINGEN WORDEN ZO NAUWKEURIG MOGELIJK GEGEVEN, ZONDER AANSPRAKELIJKHEID ONZERZIJDS.
KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR ROTTERDAM

Gemeente	Ridderkerk	Dir.		Datum	Par.
2004/	10965	Raid	VROG		
		Alb			
		Alb			
		Alb			
		Ontbevo.	arch.	Copie	Best
		ja	nee		

2 JUL 2004

Nieuwe Gouwe O.Z. 3
Postbus 122
2800 AC Gouda

T (0182) 59 33 11
F (0182) 59 33 33
I www.hydron.nl

K.v.K. Gouda 290.10639
B.T.W. nr. 001998079 B01



Gemeente Ridderkerk
t.a.v. de heer R.A.A. Boom
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

ons kenmerk
AGE/csr/13189/04

voor informatie
Mr. A.M.G. Gremmen
(0182) 59 34 35

Datum
20 juli 2004

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingplan
Donkersloot

projectnummer/structuurdeel
-

bijlage(n)
1

Geachte heer Boom,

In reactie op uw brief van 11 mei 2004 met kenmerk 04/07149-VROG/nb, inzake bovengenoemd onderwerp, delen wij u het volgende mee.

Wij stellen het zeer op prijs vroegtijdig in de gelegenheid te zijn gesteld tot het leveren van commentaar.

Inhoudelijk merken wij op dat het plangebied in een boringsvrije zone ligt, hetgeen enkele beperkingen voor het oprichten van bouwwerken met zich mee brengt. Wij missen in het plan een verwijzing hiernaar.

Vervolgens merken wij op dat in de Rotterdamseweg een 500 mm transportleiding van onze vennootschap ligt. Dit is de koppelleiding tussen Ridderkerk en Zwijndrecht. Wij verzoeken u, vanwege de regionale functie, ook deze leiding te vermelden op de plantekening alsmede in 5.8 "Leidingen" van de voorschriften en een belemmerde strook van 6 meter aan te houden. Wij verwijzen naar het de bijgevoegde beheertekening.

Voor het overige hebben wij geen op- of aanmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
NV Hydron Zuid-Holland,

Ing. H. Ardesch
Bedrijfsdirecteur

Gemeente Ridderkerk	Dir.		Datum	Par.
15 al ingeboekt op 10-8-2004 onder nR 2000.11732	Volg	VROG		
10-8-2004	10-8-2004		arch.	Kopie Best

Gemeente Ridderkerk

T.a.v. de heer /mevrouw R.A.A. Boom

hoofd afd. Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en

Grondzaken

Postbus 271

2980 AG RIDDERKERK

Connexxion Vastgoed

Marathon 6

1213 PK Hilversum

Postbus 224

1200 AE Hilversum

Telefoon ☐☐035 6251600

Fax ☐ 035 6251699

conne>>ion

Datum: 5 augustus 2004

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan
Donkersloot

Uw kenmerk: 04/07149-VROG/nb

Ons kenmerk:

Behandeld door: J.A. Ebbelaar

Doorkiesnummer: 035-6251635

Geachte heer /mevrouw Boom,

U heeft ons verzocht te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Donkersloot.

Wij doen dat bij deze mede namens de vennootschappen Connexxion Openbaar Vervoer, Connexxion Taxi Services, en Techno Service Nederland (TSN).

De Connexxion vestiging aan de Leidekkerstraat 2 te Ridderkerk, is gelegen in de wijk Donkersloot.

Onze vestiging wordt echter niet genoemd in de opsomming van bedrijven in bijlage 2 (milieuzonering) van het voorontwerpbestemmingsplan, zodat wij er van uitgaan dat onze vestiging niet aan een wijziging (door het beoogde bestemmingsplan) zal worden onderworpen.

Dat is namelijk van groot belang;

Connexxion moet er, haar publieke taakstelling als (openbaar) personenvervoerder in aanmerking nemend, zonder meer op kunnen rekenen dat haar werkzaamheden zowel op de weg als in de stalling/garage zonder beperkingen kunnen worden uitgevoerd.

Eventuele beperkingen in de bereikbaarheid en in het gebruik (oa geluidsproductie) zijn voor ons zeer ongewenst en zullen in dat geval moeten leiden tot **zienswijzen**.

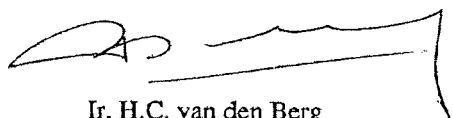
Indien u namelijk het voornemen zou hebben een milieuzonering in te voeren en/of de geluidzone aan te passen die onze vestiging raakt, dan stuit dat op bezwaar van onze kant.

Onze reactie betreft behalve het aspect milieu, ook de feitelijke bereikbaarheid en ontsluiting van onze vestiging.

Vervolgblad nr. 1 -

Wij verzoeken u dan ook het voorontwerpbestemmingsplan Donkersloot aan te passen indien of voor zover met deze met name genoemde belangen in deze fase niet of onvoldoende rekening is gehouden.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a series of loops and a long horizontal stroke ending in a vertical line.

Ir. H.C. van den Berg
Directeur



Uw kenmerk : 04/07149-VROG/nb
Uw brief van : 11 mei 2004
Ons nummer : 764
Contactpersoon : Marco Kleverwal
E-mail : m.h.j.kleverwal@alblasserdam.nl
Doorkiesnr. : (078) 692 12 70
Bijlagen : geen

Het college van burgemeester en wethouders van
Ridderkerk, dienst ROB
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK



Onderwerp : vooroverleg ex artikel 10 Bro
plan Donkersloot

Alblasserdam, 28 juli 2004

VERZONDEN 30 JULI 2004

Geacht college,

Op 11 mei 2004 hebt u ons het voorontwerpbestemmingsplan Donkersloot ten behoeve van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden.

Wij constateren dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het plaatsen van inhoudelijke opmerkingen. Toch maken wij graag van de gelegenheid gebruik om u te wijzen op de ontwikkeling van een Drechtsoever-locatie aan de overzijde van rivier de Noord. Het zogenoemde Mercon-Kloosterrein komt in aanmerking om te worden getransformeerd naar woongebied en de ontwikkeling van toeristische activiteiten. Wij spreken de hoop en verwachting uit dat uw plannen op Donkersloot geen negatieve uitstraling zullen hebben naar dit nieuwe woongebied. Wij verzoeken u dan ook om bij toepassing van de in het plan begrepen vrijstellingsbevoegdheden met deze gegevenheid rekening te houden.

Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen en / of opmerkingen hebt, kunt contact opnemen met onze senior beleidsmedewerker de heer Marco Kleverwal. Hij is bereikbaar onder doorkiesnummer (078) 6921270 (e-mail: m.h.j.kleverwal@alblasserdam.nl).

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

burgemeester

Gemeente Ridderkerk	Dir.	Datum	Par.
2004/ 11384	Ref. VROG		
	Afd.		
	Afd.		
	Afd.		
	Ontv. bew.	arch.	Copy Best