

Stedelijke Ontwikkeling

Gemeentestukken: 2007-127

De raad van de gemeente Ridderkerk;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 augustus 2007, nummer 127;

gelet op artikel 25 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen van:

- de heer C.W. Vrijhof, Amaliastraat 21 ab, 2983 EA Ridderkerk gegrond te verklaren conform de bij dit besluit behorende Bijlage A;
- mevrouw J. Van Vliet, namens Atrium Makelaardij o.g. Ridderkerk, Brucknerstraat 21 te Ridderkerk, gegrond te verklaren conform de bij dit besluit behorende Bijlage A;
- de heer P. van der Ven, Zeedistellaan 13, 3233 VP Oostvoorne; gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform de bij dit besluit behorende Bijlage A;
- mevrouw A.M. Van 't Hoff-Boele, Mecklenburgstraat 14, 3062 BJ Rotterdam gegrond te verklaren conform de bij dit besluit behorende Bijlage A;
- de heer C.F. Meenks, namens Hout Beton Systeembouw B.V., Prinses Beatrixstraat 16a 2983 TR Ridderkerk gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform de bij dit besluit behorende Bijlage A.

2. de zienswijzen van:

- de heer P. Rieske, Leklaan 52, 2987 EK Ridderkerk;
- de heer F.J. Baart, Kievitsweg 112, 2983 EA Ridderkerk;
- de heer A. van der Werken, Kievitsweg 117, Kievitsweg 117a, 2983 AD Ridderkerk;
- de heer L. Lie, namens 123DV architecten, Sint Jobsweg 30A, 3024 EJ Rotterdam;
- Autoservice Reijerweg, Reijerweg 239, 2983 AS Ridderkerk;
- Automobielen B.v.d. Berg, Nassaustraat 37, 2983 RA Ridderkerk

ongegrond te verklaren conform de bij dit besluit behorende Bijlage A.

3. het bestemmingsplan Slikkerveer gewijzigd vast te stellen in de zin

- dat de toelichting als volgt gewijzigd wordt vastgesteld:
 - o Pagina 25 (hoofdstuk 4 Ontwikkelingen) derde alinea: de zinsnede "Inmiddels zijn vier (potentiële) bouwlocaties toegevoegd" te vervangen door: "Inmiddels zijn vijf (potentiële) bouwlocaties toegevoegd".
 - o Pagina 25 na het vierde aandachtstreepje ("– (gecombineerde) locatie aan de Prinses Margrietstraat/Graaf Janstraat") een vijfde aandachtstreepje met tekst toe te voegen, zijnde: "– locatie Zabo-terrein aan de Prinses Margrietstraat".
 - o Pagina 31 (hoofdstuk 4 Ontwikkelingen) na de beschrijving **Herstructureringslocatie Prinses Margrietstraat / Graaf Janstraat** vóór de beschrijving **Bedrijfslocaties** toe te voegen de navolgende tekst:
"Herstructureringslocatie Zabo-terrein"
"Deze locatie betreft het noordwestelijke deel van het terrein van het transportmiddelenbedrijf Zabo bv. Een deel van de locatie wordt door het bedrijf verkocht. Het aan de zijde van de Benedenrijweg gelegen deel van de locatie blijft bij het bedrijf in gebruik.

In verband met de directe nabijheid van de grondgebonden woningen aan de Oranjestraat en de Kievitsweg, wordt deze locatie meer geschikt geacht voor de bouw van woningen dan voor nieuwvestiging van een bedrijf. Een belangrijk aandachtspunt voor de ontwikkeling van de locatie is een goede ruimtelijke aansluiting op de door achtertuinen bepaalde woonomgeving aan de zuid- en westzijde. Daarnaast moet afstand in acht worden genomen tot het aan de zuidoostzijde gelegen bedrijfsgebouw van Zabo bv. De woningen moeten worden ontsloten door middel van een langs deze bedrijfsbebouwing aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Prinses Margrietstraat. Enige groene afscherming van de achterzijde van de bedrijfsbebouwing is daarbij gewenst. Verder ligt het voor de hand om zoveel mogelijk met de achtertuinen van de nieuwe woningen aan te sluiten op de achtertuinen van bestaande bebouwing. Tot slot moet in de stedenbouwkundige opzet van het toekomstige woonbuurtje rekening worden gehouden met de eventuele toekomstige sloop en nieuwbouw ter plaatse van de gestapelde woonbebouwing aan de zuidzijde van de Prinses Margrietstraat. Dit kan vooral door (ook) aan deze zijde enige afstand te houden.

Uitgaande van de omvang van de locatie, de noodzakelijk aan te houden afstanden van bebouwing tot de naastgelegen panden en tuinen en de benodigde (openbare) parkeerplaatsen biedt de locatie ruimte voor de bouw van circa 6 grondgebonden woningen. Uitgaande van woningen in twee lagen met kap is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toereikend.

Aangezien nog geen duidelijkheid bestaat over de exacte invulling van de locatie en hierover ook nog overleg plaats zal moeten vinden met belanghebbenden is in het bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid maar alleen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarbij zijn het maximaal aantal woningen en de goot- en bouwhoogte vastgelegd.”

- o De pagina 37, 38 en 39 (hoofdstuk 5 milieuaspecten/paragraaf 5.4 Luchtkwaliteit) te vervangen door een volledig nieuwe paragraaf inzake luchtkwaliteit.
- o Pagina 39 na het tweede aandachtsstreepje toevoegen:
"locatie Zabo-terrein aan de Prinses Margrietstraat".
- o Pagina 39 na het derde aandachtsstreepje toevoegen:
"Het Zabo-terrein ligt buiten de huidige 50 dB(A)-contour als gevolg van het industrielawaai".
In de aansluitende zin: "de locaties"... vervangen door: "De andere twee locaties"...
- o Pagina 41 (hoofdstuk 5 Milieuaspecten / paragraaf 5.6 . Wegverkeerslawaaai) de volledige onder **Wijzigingsbevoegdheden** opgenomen tekst die begint met "Binnen het plangebied....." te vervangen door de navolgende tekst:
"Binnen het plangebied zijn drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen waar mogelijk geluidsgevoelige bestemmingen zullen worden gerealiseerd. Het betreft de locatie "kop Willemstraat", een bedrijfsperceel van de locatie Reijerweg/Graaf van Hoornestraat en de locatie Zabo-terrein. De locatie Zabo-terrein ligt binnen de geluidszone van de Rotterdamseweg. Hierdoor is toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de 50 dB(A)-contour op 307 m uit de weg van de Rotterdamseweg ligt (zie tabel 2). De bestemmingsgrens van de locatie ligt op circa 320 m uit de weg. Dit betekent dat de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op de Rotterdamseweg niet groter zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), waardoor er wordt voldaan aan de normen van de Wet geluidhinder. Gezien de afschermende werking van omliggende bebouwing tussen de locatie en 30 km/h-wegen zal ook de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op 30 km/h-wegen aanvaardbaar zijn.
De locaties "kop Willemstraat" en Reijerweg/Graaf van Hoornestraat liggen buiten de wet- telijke onderzoekszones van de aanwezige gezoneerde wegen in en rond het plangebied.

Gemeentestukken: 2007-127

De verkeersintensiteiten op de 30 km/h-wegen rond de locatie "kop Willemstraat" zullen de 1.000 mvt/etmaal niet overschrijden. De geluidsbelasting aan de gevel zal daardoor niet hoger zijn dan 50 dB(A) en is daarmee aanvaardbaar.

De verkeersintensiteit op de Reijerweg zal niet hoger zijn dan 3.000 mvt/etmaal. De geluidsbelasting zal daarbij de 55 dB(A) niet overschrijden. Een dergelijke geluidsbelasting is aanvaardbaar. Allereerst kan worden gesteld dat bij een geluidsbelasting aan de gevel tot 55 dB(A) de vereiste binnenwaarde van 35 dB(A) voor (nieuwe) woningen zonder meer kan worden gegarandeerd, omdat de geluidsreductie van een standaardgevel van een woning met een normale kierdichting en dubbelglas in de regel zeker 25 dB(A) bedraagt.

Verder kan worden gesteld dat een geluidsbelasting tot 55 dB(A) vanuit akoestisch oogpunt geen zwaarwegende reden is om van de voorgestane stedenbouwkundige en verkeerskundige inrichting af te wijken en over te gaan tot geluidsreducerende maatregelen die hierop ingrijpen. Zo zijn bijvoorbeeld geluidsschermen niet inpasbaar en past het vergroten van de afstand tussen de weg en de gevel niet bij de gewenste stedenbouwkundige structuur. Verder passen maatregelen in de vorm van geluidsreducerend asfalt niet bij de weginrichting die vanuit Duurzaam Veilig voor 30 km/h-wegen wordt voorgestaan. Op 30 km/h-wegen wordt vanuit verkeerskundig oogpunt namelijk een klinkerverharding voorgestaan, omdat deze verharding minder uitnodigt tot hogere rijsnelheden dan asfalt."

- Pagina 49 (hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting / paragraaf 6.2. Artikelsgewijze toelichting / Algemene bepalingen / Artikel 7 Wijzigingsbevoegdheden)
 - de tweede zin "Het betreft de locatie Kop Willemstraat en de locatie hoek Reijerweg Graaf van Hoornestraat." te vervangen door de zin:
"Het betreft de locatie Kop Willemstraat, de locatie hoek Reijerweg-Graaf van Hoornestraat en de locatie Zabo-terrein aan de Prinses Margrietstraat."
 - Na de laatste zin "Hetzelfde geldt voor de locatie Reijerweg-Graaf van Hoornestraat." toe te voegen de zin:
"De locatie Zabo-terrein betreft het gedeelte van het transportmiddelenbedrijf Zabo bv. dat ontsloten wordt vanaf de Prinses Margrietstraat. Ook hier maakt de wijzigingsbevoegdheid het mogelijk om op deze gronden woningen te realiseren."
- Pagina 55 (hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid)
 - in tweede alinea de zinsnede "...Er resteren echter twee projecten waarvan de uitvoeringstermijn nog niet duidelijk is,"... te vervangen door de zinsnede:
"...Er resteren echter drie projecten waarvan de uitvoeringstermijn nog niet duidelijk is,"...
 - na de vierde alinea een nieuwe alinea toe te voegen met als tekst:
"Voor de wijzigingslocatie III (Zabo) geldt dat de bedrijfsmatige mogelijkheden van de locatie beperkt zijn. De bedrijfsbebouwing is verouderd en vanwege de ligging achter en tussen woningen maar beperkt bruikbaar. De locatie biedt -ook economisch bezien- vooral perspectief voor de ontwikkeling van grondgebonden woningbouw. De huidige waarde van de beschikbare gronden is naar verwachting minder dan de mogelijke waarde na realisering van woningbouw. Wel dient rekening te worden gehouden met een mogelijke sanering van de bodem als gevolg van bodemverontreiniging".
 - In de laatste alinea de zin "...Uitgaande van het bovenstaande wordt verwacht dat beide wijzigingslocaties binnen de planperiode tot uitvoering zullen worden gebracht."... te vervangen door de zin:
"Uitgaande van het bovenstaande wordt verwacht dat de drie wijzigingslocaties binnen de planperiode tot uitvoering zullen worden gebracht."...

- o Pagina 27 (figuur 5 Ontwikkelingslocaties):
ter plaatse van het westelijk deel van de bedrijfslocatie van Zabo bv aan de Prinses Margrietstraat 1 het aangeven van het gebied waarop de hierboven genoemde potentiële bouwlocatie betrekking heeft met inbegrip van aanpijling en de tekstaanduiding "locatie Zabo-terrein"
- o Bijlage 6 wordt toegevoegd: berekening luchtkwaliteit.
- dat de voorschriften als volgt worden gewijzigd:
 - o Artikel 1
 - Lid 9 sub a wordt de definitie van een "samengesteld hoofdgebouw" toegevoegd: "Een hoofdgebouw, bestaande uit meerdere aan elkaar gebouwde gebouwen, die gelet op aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming niet zijn aan te merken als aan- of uitbouwen".
 - Aan de regeling artikel 8 lid 4 sub b wordt toegevoegd: ".....met dien verstande dat het grondoppervlak van een samengesteld hoofdgebouw niet meer dan 350 m2 mag bedragen".
 - o Artikel 7
 - Aan artikel 7 wordt na de tweede alinea (sub 2) een nieuwe alinea toegevoegd met als tekst:
"2a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid III ex artikel 11 WRO" te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Tuinen, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. het aantal grondgebonden woningen mag maximaal 6 bedragen;
 - b. de goothoogte mag maximaal 6 m en de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat de woningen met een kap dienen te worden vormgegeven;
 - c. voor grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarbij garages zonder opstelplaats ervoor niet mogen worden meegeteld;
 - d. de ontsluiting van de woningen dient te geschieden door een aan de oostzijde gesitueerde ontsluitingsweg vanaf de Prinses Margrietstraat;
 - e. de afstand van de bebouwing tot aan de rijbaan van deze ontsluitingsweg dient minimaal 3 m te bedragen."
 - Artikel 7 sub 3 vervalt en wordt vervangen door:
" 3. Een besluit tot wijziging ten behoeve van de beoogde functie zoals bedoeld in de leden 1, 2 en 2a van dit artikel mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie."
 - o Artikel 13
 - Aan artikel 13 wordt aan lid 1 onder i toegevoegd:
" de gronden voorzien van de nadere aanwijzing (z) zijn bestemd overeenkomstig de bijbehorende en aangrenzende gronden".
- dat de plankaarten worden gewijzigd overeenkomstig de bij dit besluit behorende wijzigingskaarten nr. 10540.
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart nr. 10540 d.d. 28-04-2005 alsmede de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte voorschriften.

Gemeentestukken: 2007-127

- Het besluit van 27 februari 2006, met nummer 2006-69 te vervangen door dit besluit.

Ridderkerk, 4 oktober 2007

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,