

Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

28 augustus 2007
Gemeentestukken: 2007-127

Onderwerp: Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Slikkerveer

1. Voorstel

De raad wordt voorgesteld :

- I. de zienswijzen ongegrond c.q. gegrond te verklaren conform Bijlage A;
- II. het bestemmingsplan Slikkerveer gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, conform bijgaand raadsbesluit;
- III. het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Slikkerveer van 27 februari 2006 te vervangen door dit besluit.
- IV. het besluit tot gewijzigde vaststelling alsmede het bestemmingsplan vervolgens ter inzage te leggen en ter goedkeuring aan de provincie te zenden.

2. Aanleiding

De Raad van State heeft in haar besluit van 25 juli 2007 geconcludeerd dat het goedkeuringsbesluit van GS van 31 oktober 2006 met betrekking tot bestemmingsplan Slikkerveer, niet in stand kan blijven. Wegens termijnoverschrijdingen is, op grond van artikel 28 WRO, aan het bestemmingsplan van rechtswege goedkeuring onthouden. Gedeputeerde Staten hebben de onthouding van goedkeuring van rechtswege per brief van 16 augustus 2007 bekend gemaakt.

Aangezien aan de onthouding van goedkeuring geen inhoudelijke, maar een procedurele omissie (termijnoverschrijding) ten grondslag ligt wordt, op basis van jurisprudentie, voorgesteld het bestemmingsplan opnieuw op dezelfde wijze vast te stellen. Het bijgevoegde raadsbesluit komt dan ook overeen met het door de raad op 27 februari 2006 genomen besluit, met inachtneming van de destijds aangenomen moties.

3. Aspecten

De volgende personen/ instanties hebben van de mogelijkheid om hun zienswijzen kenbaar te maken gebruik gemaakt:

1. C.W. Vrijhof, Amaliastraat 21ab, 2983 EA Ridderkerk.
2. Mevrouw J. Van Vliet, namens Atrium Makelaardij o.g. Ridderkerk, Brucknerstraat 21, 2983 Ridderkerk;
3. De heer P. van der Ven, Zeedistellaan 13, 3233 VP Oostvoorne;
4. De heer P. Rieske, Leklaan 52, 2987 EK Ridderkerk;
5. Mevrouw A.M. van 't Hoff-Boele, Mecklenburgstraat 14, 3062 BJ Rotterdam;
6. Automobielen B.v.d. Berg, Nassastraat 37, 2983 RA Ridderkerk;
7. Autoservice Reijerweg, Reijerweg 239, 2983 AS Ridderkerk;
8. De heer F.J. Baart, Kievitsweg 112, 2983 EA Ridderkerk;
9. De heer C.F. Meenks, namens Hout Beton Systeembouw B.V., Prinses Beatrixstraat 16a 2983 TR Ridderkerk;
10. De heer A. van der Werken, Kievitsweg 117, Kievitsweg 117a, 2983 AD Ridderkerk;
11. De heer L. Lie, namens 123DV architecten, Sint Jobsweg 30A, 3024 EJ Rotterdam.

De hiervoor aangehaalde zienswijzen zijn tijdig binnengekomen. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten in een commissievergadering op 19 september 2005. Van de mogelijkheid een nadere mondelinge toelichting te geven is door 8 personen gebruik gemaakt.

De schriftelijke zienswijzen, aangevuld met hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht, zijn in de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage A samengevat en voorzien van commentaar. Uit hetgeen bij de reacties is weergegeven komt op vijf punten een wijziging voort ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit betreft enkel wijzigingen op de plankaart.

Bovendien worden er een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld die betrekking hebben op de voorschriften, de plankaart en de toelichting van het plan. Deze wijzigingen zijn het gevolg van het aanpassen van de regeling voor het bouwen van grote villa's (uitsluitend locaties Reijerweg 2 en 4) en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie van de ZABO aan de Prinses Margrietstraat 1. Daarnaast is paragraaf 5.4 over luchtkwaliteit vervangen door een nieuwe paragraaf naar aanleiding van het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005.

Bovengenoemde wijzigingen hebben de volgende aanpassingen tot gevolg.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wijzigingen op de plankaart:

- Op het perceel Amaliastraat 21 wordt de voorgevelrooilijn 2 meter naar voren geschoven op de plankaart.
- Op het perceel Brucknerstraat 21 wordt op de plankaart de uitbreiding van het kantoorgedeelte mogelijk gemaakt.
- Tussen de percelen Reijerweg 2 en 4 wordt conform de zienswijze van mevrouw A.M. van 't Hoff-Boele een woning opgenomen op de plankaart.
- Op het perceel Bourgondischelaan 14 wordt de bestemming Kantoor aan de bestemming Woondoeleinden op de plankaart toegevoegd.
- Op het perceel Prinses Beatrixstraat 16a wordt een bebouwingspercentage opgenomen van 50% op de plankaart.

Ambtshalve wijzigingen

Villa-regeling

Ontwerpen voor zeer grote woningen kennen vaak een samengestelde opbouw van het hoofdgebouw, waarbij bijvoorbeeld één of meerdere grote "vleugels" worden gerealiseerd met daarin bijvoorbeeld een zwembad, garages, of werkruimtes. Dergelijke vleugels zijn alleen al door hun omvang veelal niet als aan- of uitbouw te beschouwen.

In het ontwerpbestemmingsplan is een maximum vloeroppervlak aangegeven voor het hoofdgebouw van 300 vierkante meter. Daarnaast is er de mogelijkheid om totaal 500 vierkante meter te bouwen, uitgaande van kavels van minimaal 5000 m². Bij samengestelde hoofdgebouwen (dus voorzien van één of meerdere vleugels) is het goed verdedigbaar dat een deel van de voor bijgebouwen beschikbare oppervlakte extra wordt toegekend aan het hoofdgebouw, zonder dat het hoofdgebouw naar verhouding te groot wordt. Voorgesteld wordt om uit te gaan van maximaal 350 vierkante meter voor het totale samengestelde hoofdgebouw.

- Om dit goed te reguleren wordt niet alleen voorgesteld artikel 8 lid 4 aan te passen, maar is ook een definitie van een samengesteld hoofdgebouw toegevoegd aan artikel 1 van de voorschriften.

Wijzigingsbevoegdheid locatie ZABO BV, Prinses Margrietstraat 1

De opname van een woonbestemming voor een deel van de Zabo-locatie is opportuun nu het bedrijf het betreffende deel van het perceel wil verkopen. Nieuwvestiging van een bedrijf in deze bebouwing heeft niet de voorkeur gelet op de ligging nabij woningen en de mogelijke relatie met de noodzakelijke herstructurering in de omgeving. Daarom is globaal onderzocht hoeveel woningen op de locatie kunnen worden gerealiseerd. Aangezien nog geen duidelijkheid bestaat over de exacte invulling van de locatie en hierover ook nog overleg plaats zal moeten vinden met belanghebbenden wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid maar alleen een wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen.

- Om de wijzigingsbevoegdheid te verankeren in het bestemmingsplan is niet alleen een aanpassing van de plankaart en de voorschriften noodzakelijk, maar moet ook een aantal paragrafen van de toelichting in meer of mindere mate worden aangevuld of aangepast.
- Ook zal de locatie op figuur 5 van de toelichting moeten worden aangegeven. Op de plankaart zal op de betreffende gronden een raster met de betekenis gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO, III worden toegevoegd.
- Overigens kan, in verband met het reeds uitgevoerde onderzoek naar luchtkwaliteit en de wetgeving terzake, de zinsnede over luchtkwaliteit bij de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen.

Nieuwe paragraaf 5.4 luchtkwaliteit

- Paragraaf 5.4 van de toelichting wordt vervangen door een nieuwe paragraaf over luchtkwaliteit.

4. Aanpak/Uitvoering

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dienen reclamanten hiervan op de hoogte te worden gesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens opnieuw ter inzage worden gelegd en ter goedkeuring worden aangeboden aan de provincie. Reclamanten kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

De kosten verbonden aan het volgen van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt uit het reguliere budget voor ruimtelijke plannen.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,