

Nota van uitgangspunten omgevingsplan Donkersloot

1. Inleiding

Het huidige bestemmingsplan Donkersloot is conform de actualisatieplicht uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe aan herziening. Gezien de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2018 heeft het college besloten om alvast voor te sorteren op de nieuwe Omgevingswet.

2. Omgevingswet:

De Omgevingswet heeft betrekking op de fysieke leefomgeving, waarin wij wonen, werken, recreëren en verblijven. De invoering van de Omgevingswet is een grote opgave en vindt in 2018 plaats. Door de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) worden gemeenten aanbevolen zich tijdig voor te bereiden op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit kan onder andere door middel van deelname aan een pilot voor een omgevingsplan bij het ministerie van I&M. Binnen de Omgevingswet vervangt het omgevingsplan het huidige bestemmingsplan. De reikwijdte van een omgevingsplan is ruimer dan een bestemmingsplan. Het omgevingsplan regelt aspecten die te maken hebben met de fysieke leefomgeving en dat begrip is ruimer dan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wro. Een omgevingsplan is een bundeling van alle relevante beleidsregels en verordeningen die binnen de fysieke leefomgeving binnen het betreffende plangebied gelden. Het omgevingsplan omvat net als een bestemmingsplan drie vaste onderdelen: toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet (Ow) is de gemeenteraad verplicht een omgevingsplan op te stellen en vast te stellen. Deelname aan een pilot biedt kans om ervaring met het opstellen van een omgevingsplan en met de regels van de Omgevingswet op te doen. Kennis en informatie kan gedeeld worden met andere deelnemende pilot gemeenten. Door middel van een pilot omgevingsplan wordt het gebied voorzien van een actueel juridisch planologisch kader passend binnen de nieuwe Omgevingswet. Het college heeft het bestemmingsplan Donkersloot als pilot aangemeld bij het ministerie van I&M.

3. Plangebied:

Het bedrijventerrein Donkersloot ligt in het noordoosten van Ridderkerk aan rivier De Noord. Zie ook bijlage. Op het bedrijventerrein zijn meer dan 300 bedrijven gevestigd met ruim 6000 werknemers. Het bedrijventerrein kent een oppervlakte van circa 100 ha bruto. Tot het plangebied behoort het bedrijventerrein Donkersloot alsook aangrenzend: Woude (in het Zuidwesten) en de bedrijven Slikkerveer Rivieroever (in het Noordwesten). Het plangebied van de pilot zal nog misschien iets groter worden (verder westwaarts) dan het gearceerde in dit figuur, zodat alle bedrijvigheid in dit deel van de gemeente binnen de pilot valt (inclusief Woude en Slikkerveer Rivieroever).

Het bedrijventerrein kenmerkt zich hoofdzakelijk door clustering van bedrijfscategorieën. Aan de noordzijde een groot cluster van grootschalige distributie- en transportbedrijven door de gunstige ligging bij infrastructuur. De zware distributiebedrijven zijn aan de rivier gesitueerd, de reguliere bedrijven in het midden. Meer zuidelijk ten noorden van de Rotterdamseweg is een representatieve bedrijvenstrook (cluster van kantoor en dienstverlening). Ten slotte aan de zuidzijde van de Rotterdamseweg vindt ook onder meer zakelijke dienstverlening plaats.

4. Uitgangspunten:

Hieronder worden de voornaamste bestemmingen benoemd en wordt kort omschreven op welke wijze het omgevingsplan met deze bestemmingen omgaat.

Bedrijf

Bedrijven moeten in de nieuwe economische context na de crisis steeds slimmer, innovatiever en meer in gezamenlijkheid optreden om koplopers in de markt te zijn. Ridderkerk wil die koplopers ondersteunen door slimme regelgeving zodat bedrijventerrein Donkersloot blijft door ontwikkelen en Ridderkerk een belangrijke leverancier van hoogwaardige en innovatieve arbeidsplaatsen blijft. Het merendeel van het bedrijventerrein is bestemd als Bedrijf. Binnen deze bestemmingen worden de bestaande bedrijfsmatige activiteiten geregeld in de bandbreedte van categorie 2 tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De regels voor bedrijven worden dusdanig opgesteld dat er voldoende flexibiliteit is om gewenste ontwikkelingen op het bedrijventerrein te kunnen sturen.

Kantoor

Op het bedrijventerrein Donkersloot zijn langs de Rotterdamseweg kantoren geconcentreerd. In het omgevingsplan worden maatregelen opgenomen die zorgen voor een levendig en een representatieve uitstraling van de kantorenstrook. De realisering van zelfstandige kantoren is binnen deze bestemming mogelijk.

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. Een specifiek bestemming wordt opgenomen voor deze activiteiten.

Verkeer

De bestaande wegenstructuur in het plangebied blijft gehandhaafd. De Rotterdamseweg is de belangrijkste weg van het bedrijventerrein. De overige wegen in het plangebied worden vrij intensief gebruikt. De verkeersveiligheid en een goede toegankelijkheid dient geborgd te blijven. Alsook stimulering van het gebruik van alternatieve vervoerwijzen zoals bus en fiets.

Parkeren

Bij ontwikkelingen dienen parkeerplaatsen in principe op eigen terrein te worden aangelegd. Er zijn echter enkele uitzonderingen mogelijkheden, zoals parkeren in openbaar gebied of gecombineerd gebruik met derden. Dit vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en buitenruimte. Daarnaast behoeft een aantal parkeervoorzieningen de aandacht in verband met parkeeroverlast door een aantal transportondernemers. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan zal de gemeente in gesprek treden met betreffende ondernemers.

Groen

De bestaande groenstroken aan de Donkerslootsedijk en ter hoogte van de industrieweg en Benedenrijweg worden bestemd als groen en hebben een afscherpende functie. De ruimtelijke overgang van het bedrijventerrein naar de woonwijken Slikkerveer en Het Zand is door middel van groene zones met relatief brede waterpartijen ingevuld. De overgang van Ridderhaven naar de rivier De Noord is vormgegeven door een aangelegd park De Noord en maakt onderdeel uit van het project 'Rivieren als getijdenpark' om zodoende meer in te kunnen spelen op de getijdenwerking van de rivier. Daarnaast wordt versnipperd groen aan de rivier verbonden met elkaar en ligt de nadruk op recreatie (wandelen en fietsen in een parkachtige omgeving) en beleven van de dynamiek van de rivier De Noord en de haven.

Water

De huidige waterpartijen worden bestemd als water. Vanzelfsprekend vindt afstemming met het waterschap plaats.

Overige

- In het huidige bestemmingsplan geldt de milieuzonering uit de VNG-brochure. Deze milieuzonering sluit onvoldoende aan op de huidige (gebruiks)situatie, omdat de VNG-brochure verouderde uitgangspunten hanteert.
- Daarnaast zorgt toepassing van de milieuzonering ervoor dat veelal procedures doorlopen moeten worden om bedrijvigheid toe te staan. In deze pilot willen wij onderzoeken of we de zonering van bedrijvigheid een slag eenvoudiger kunnen maken én of we meer activiteiten rechtstreeks (dus zonder extra procedures) kunnen toestaan.
- De gemeente gaat met de bedrijven in het gebied om de tafel zitten om te bezien aan welke aspecten zij behoefte hebben en tegen welke belemmeringen lopen zij aan, met mede als doel: deregulering. Daarbij wordt nadrukkelijk naar de mogelijkheid gekeken om in het plan ook regels op grond van andere wetgeving op te nemen.
- Door bedrijven is kenbaar gemaakt dat de wens bestaat om elkaars nabijheid beter te benutten en daarbij meer gezamenlijk gebruik te realiseren. Tot dusverre is door bedrijven kenbaar gemaakt dat behoefte hieraan bestaat op de volgende aspecten: glasvezelbekabeling, security en beheer openbaar gebied/parkeren.
- Verder wil de gemeente de communicatie verbeteren tussen bedrijventerrein en (woon-leeft)omgeving, door nieuwe vormen daarvan te verkennen en zo mogelijk een basis te geven in het omgevingsplan.

Plankaart:

Kaart Ridderkerk, Bedrijventerrein Donkersloot

