

Startnotitie Bestemmingsplan Centrum

Versie 1.0 Datum 26 oktober 2015

wat willen we bereiken?
(doel)

Een actueel ruimtelijk beleidskader dat aansluit bij de resultaten van het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) Ridderkerk-Centrum, de Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk en de Cultuurhistorische analyse en waardering centrumgebied Ridderkerk.

wat gaan we daarvoor doen?
(resultaat)

Een nieuw bestemmingsplan opstellen ter vervanging van de nu geldende Beheersverordening Centrum.

waarom is het nodig? (probleem)

De regels in de nu geldende beheersverordening Centrum zijn niet gebaseerd op actueel beleid. Daarom is het wenselijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan zijn geen grote ontwikkelingen voorzien. Er zijn echter wel een aantal thema's, die vragen om een nieuwe vertaling in bestemmingsplanregels. Het betreft bijvoorbeeld:

- Detailhandel

In de toekomstvisie Detailhandel heeft de gemeente een kader geschetst waarbinnen marktpartijen kunnen ondernemen. In het nieuwe bestemmingsplan besteden wij aandacht aan de vraag of de regels daar ook de noodzakelijke ruimte voor bieden.

- Horeca

Voor wat betreft horeca is op dit moment sprake van een nogal beperkende regeling. Beperkend, gelet op de mogelijke overlast en problemen die horeca misschien met zich mee zou kunnen brengen. Ons streven blijft het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat. De uitdaging is om te kijken op welke manier (lichte) horeca daaraan een positieve bijdrage zou kunnen leveren. En dat vast te leggen in duidelijke regels. Een voorbeeld hierbij is Cuppamore (Koningshof 97), waar je zowel koffie en thee kunt kopen als drinken.

- Cultuurhistorie

In het Erfgoedbeleid gemeente Ridderkerk is het centrum aangemerkt als waardevol gebied. Daarom is het belangrijk zorgvuldig met dit gebied om te gaan. Ook uit het WOP Centrum blijkt een behoefte aan versterking van het historisch karakter. Daarom is in 2015 gestart met een cultuurhistorische analyse en waardering van het centrumgebied. De resultaten van dit onderzoek zijn input voor het nieuwe bestemmingsplan.

waarom moet het juist nu?
(aanleiding)

Na vaststelling van het WOP Centrum in 2014 en de Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk in 2015, is het bestemmingsplan een logisch vervolg. Dit is ook toegezegd aan bewoners in het kader van het WOP Centrum.

waar moeten we op letten? (risico's en neveneffecten)

Op dit moment werkt bureau Dorp, Stad en Land aan een Cultuurhistorische analyse en waardering van het centrumgebied Ridderkerk. Naar verwachting is het rapport eind 2015/begin 2016 gereed. Dit rapport is input voor het op te stellen bestemmingsplan Wij zullen beide trajecten daarom goed op elkaar afstemmen.

wat hoort niet bij dit project?
(afbakening)

Er wordt op dit moment gewerkt aan een Toekomstvisie Ridderkerk. Hieruit kunnen wensen voortkomen die nu nog niet in beeld zijn.

Het geschetste tracé voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) loopt door het plangebied. De daarbij behorende ruimtelijke claim levert geen belemmeringen op.

Verschillende ontwikkelingen rondom of in het centrum, zoals:

1. het herstructureringsplan van Woonvisie voor de Rembrandtweg en omgeving. Te zijner tijd zal een apart (project)bestemmingsplan worden opgesteld. Dit gebied valt daarom buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum.
2. het herstructureringsplan van Woonvisie voor woongebied Centrum. Voor de eerste fase is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Voor de tweede fase zal ook een projectbestemmingsplan worden gemaakt. Daarom blijft dit gebied buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum.
3. De herontwikkeling van het gebied rondom de voormalige gemeentewerf aan de P.C. Hooftstraat. Voor dat gebied wordt op dit moment gewerkt aan een ontwikkelingsvisie. Te zijner tijd zal een apart (project)bestemmingsplan worden opgesteld. Dit gebied valt daarom buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum.

Het plangebied van bestemmingsplan Centrum is weergegeven op de bij deze startnotitie behorende bijlage 1. Daarop staan ook de gebieden die buiten het plangebied vallen.

planning

- Vierde kwartaal 2015: vaststellen startnotitie door de gemeenteraad.
- Eerste kwartaal 2016: opstellen concept-ontwerpbestemmingsplan. Dit concept bespreken met vooroverleginstanties en partners in de wijk (Wijkoverleg, Bewonersgroep Behoud Historisch Centrum, Winkeliersvereniging en/of Ondernemersplatform Ridderkerk).
- Tweede kwartaal 2016: ontwerpbestemmingsplan ter inzage met de mogelijkheid voor iedereen om daarop te reageren.
- Vierde kwartaal 2016: vaststellen bestemmingsplan door de gemeenteraad.

wie doet er mee?
(participatie)

Bij het opstellen van het WOP Ridderkerk-Centrum, de Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk is uitgebreid geparticipeerd. Niveau van participatie daarbij was 'advies vragen'.

Bij de Cultuurhistorische analyse en waardering centrumgebied Ridderkerk WOP is het niveau van participatie ook 'advies vragen'. Het concept-rapport zal tijdens een openbare informatieavond worden besproken met onder andere eigenaren, bewoners, het wijkoverleg en de bewonersgroep Behoud Historisch Centrum. De reacties van die informatieavond zullen worden verwerkt in het definitieve rapport.

Bij het bestemmingsplan wisselt het niveau van participatie per stap in het proces:

- Bij de startnotitie BP Centrum is het niveau van participatie 'informereren'. Wij informeren onze partners in de wijk over de data van behandeling in de commissie en gemeenteraad.
- Bij het concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum is het niveau van participatie 'raadplegen'. Met onze partners in de wijk bespreken wij het

	<p>concept-ontwerpbestemmingsplan. Zij krijgen op dat moment gelegenheid om te laten weten wat zij van het concept vinden. Dit kan leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Centrum start de formele wettelijke procedure. Iedereen krijgt daarmee de kans op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Partners in de wijk informeren wij over de data van terinzagelegging. 	
communicatie	In het portefeuillehoudersoverleg RO en Verkeer bespreken wij één keer per maand de stand van zaken.	
evaluatie	Niet van toepassing.	
wat hebben we voor het project nodig? (randvoorwaarden)	<p>Tijd van diverse ambtenaren die bij het project worden betrokken. Denk aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wijkregisseur (afdeling Communicatie); • Bedrijfscontactfunctionaris, adviseur RO, adviseur Erfgoed (afdeling Advies Ruimte); • Adviseur APV/ Horeca (afdeling Vergunningverlening). <p>De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden betaald uit het budget Bestemmingsplannen (FCL 681000).</p>	
heeft het project draagvlak? (haalbaarheid)	<p>Er bestaat spanning tussen het streven enerzijds naar een levendig en bruisend centrum en anderzijds naar een goed woon- en leefklimaat. In het bestemmingsplan zullen wij dit vertalen naar regels. Uit het participatietraject zal blijken hoeveel draagvlak daarvoor is vanuit zowel de politiek, bewoners als van ondernemers.</p> <p>Ook voor wat betreft cultuurhistorie bestaat er een zekere spanning. Hoe hoger een pand vanuit cultuurhistorie gewaardeerd wordt, hoe meer behoefte er is aan regels. Voor de eigenaar betekent dit minder flexibiliteit.</p>	
Afdeling: Advies Ruimte	Ambtenaar: A. van Kruijssen	Datum:
Opdrachtgever: (beslissers):		