

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

ambtenaar	: Mw. A.C.P. van Kruijssen	uw brief d.d.	:
doorkiesnr	: 0180 451 222	uw kenmerk	:
fax	:	ons kenmerk	: RU11/06914
email	: info@ridderkerk.nl		
bijlage(n)	: 1	Ridderkerk,	

Onderwerp: Voorbereiding nieuw bestemmingsplan Cornelisland

Geachte raadsleden,

U heeft in maart 2011 de planning voor herziening bestemmingsplannen vastgesteld. Op deze planning is opgenomen dat het nieuwe bestemmingsplan Cornelisland in 2011 in voorbereiding wordt genomen en voor 1 juli 2013 wordt vastgesteld.

In deze brief leggen we uit waarom het belangrijk is het bestemmingsplan nu te actualiseren en wat de gevolgen zijn voor de onteigeningsprocedure. Ook beschrijven wij de uitgangspunten die wij zullen gebruiken voor het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan.

Plicht om bestemmingsplan te actualiseren

De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen te actualiseren. Dit staat in de Wet ruimtelijke ordening. Als de gemeente een bestemmingsplan niet op tijd actualiseert, dan heeft dit een financieel gevolg. Voor bouw-, aanleg- of sloopactiviteiten binnen het plangebied van dat bestemmingsplan mogen dan geen leges geïnd worden.

Op dit moment geldt het bestemmingsplan bedrijvenpark Cornelisland (uit 1999) en het uitwerkingsplan bedrijvenpark Cornelisland 2007. Volgens de regels van de Wet ruimtelijke ordening moet dit bestemmingsplan daarom voor 1 juli 2013 zijn herzien. Het bedrijventerrein Cornelisland is de komende jaren volop in ontwikkeling. Om geen inkomsten uit leges mis te lopen is het daarom belangrijk om nu een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.

Gevolgen voor onteigeningsprocedure

Een deel van de gronden van het nieuwe bedrijventerrein hebben we tot nu toe nog niet kunnen aankopen. Op dit moment zijn wij daarover in onderhandeling met de eigenaren. Lukt het niet om deze gronden aan te kopen? Dan willen we deze gronden onteigenen.

De Kroon gaat niet akkoord met onteigening als er een nieuw bestemmingsplan in procedure is. Dit blijkt uit jurisprudentie. Dit betekent dat onteigenen van de gronden pas kan, nadat u het nieuwe bestemmingsplan heeft vastgesteld.

De gronden die we wel hebben kunnen verwerven geven we vanaf 1 november 2011 uit. Bij deze brief sturen wij u ter informatie de uitgifteregels 'Bedrijvenpark Cornelisland' mee. Hiermee is de raadstoezegging met correspondentienummer RRT10/04 en volgnummer 157 afgedaan.

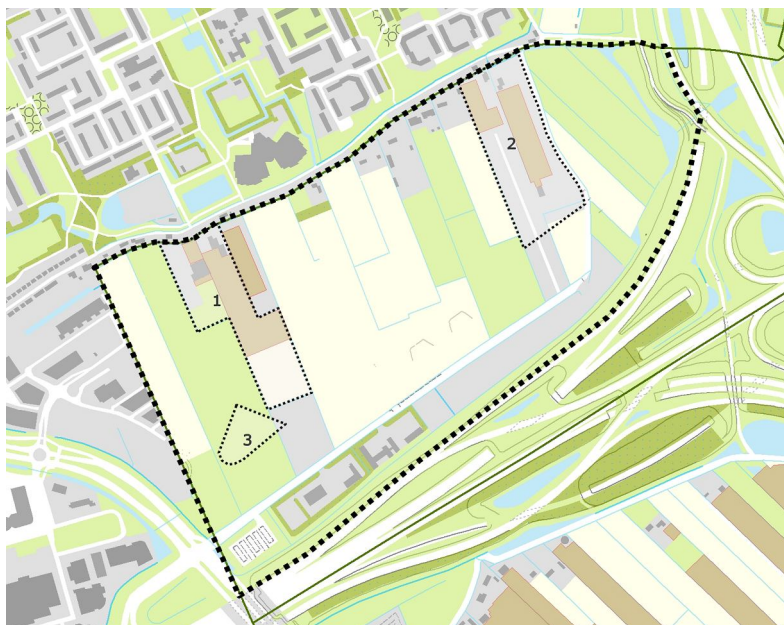
Wij houden omwonenden en bedrijven via een nieuwsbrief op de hoogte van de ontwikkelingen op Cornelisland. U ontvangt daarvan een afschrift.

Onderwerp: Voorbereiding nieuw bestemmingsplan Cornelisland
vervolg)

Uitgangspunten nieuwe bestemmingsplan Cornelisland

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan komt overeen met het plangebied van het huidige bestemmingsplan en uitwerkingsplan. Ten opzichte van de nu geldende bestemmingen wordt een aantal wijzigingen voorgesteld.

In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven. Ook zijn in deze figuur de locaties aangegeven waar een gewijzigde bestemming voor wordt voorgesteld.



1. Zevenbergsedijkje 64 – perceel van de heer Klootwijk

De heer Klootwijk is eigenaar van twee percelen langs het Zevenbergsedijkje. Op deze percelen staan zijn woning met groentewinkel (Zevenbergsedijkje 64), kassen, paardenstallen en een paardenbak.

Een groot gedeelte van de gronden van de heer Klootwijk zijn nodig voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Cornelisland. Over de aankoop van deze gronden wordt met de heer Klootwijk onderhandeld. Wij hebben de heer Klootwijk het volgende voorstel gedaan.

- Voor de groentewinkel bij zijn woning stellen we voor om in het nieuwe bestemmingsplan persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan toestaat dat de heer Klootwijk zijn groentewinkel mag voortzetten. Zijn winkel mag in de toekomst dus niet worden voortgezet door anderen.
- Het nieuwe bestemmingsplan Cornelisland maakt een manege met nieuwe stallen en een nieuwe paardenbak mogelijk. Deze manege komt dan wel op een andere plek op het perceel dan de huidige stallen en paardenbak.
- Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw van een tweede woning mogelijk. Deze woning komt op de plek waar nu de kas met paardenstallen staat.

Onderwerp: Voorbereiding nieuw bestemmingsplan Cornelisland (vervolg)

Volgnr 3 van 4

Lukt het om hierover afspraken te maken met de heer Klootwijk? Dan verwerken wij deze afspraken in het nieuwe bestemmingsplan.

2. Schaapherderweg 15/ Zevenbergsedijkje 98 - perceel voormalig tuincentrum Staelduinsebos
In het huidige bestemmingsplan Cornelisland heeft het perceel de bestemming Tuincentrum. Op het perceel was ook lange tijd een tuincentrum gevestigd. Tuincentrum Staelduinsebos is in 2010 failliet gegaan. De gemeente is al enige tijd met een adviseur van de eigenaar in gesprek over een nieuwe invulling van het perceel. In dat kader hebben wij hen ook laten weten bereid te zijn om mee te denken over herontwikkeling van het perceel voor reguliere bedrijven (zonder detailhandel). Deze bestemming sluit beter aan bij de bedrijfsbestemming van de omliggende percelen.

Bij herontwikkeling gelden de volgende uitgangspunten:

- Er moet rekening worden gehouden met een groene buffer aan de zijde van het Zevenbergsedijkje. Deze buffer zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). Het voorkomt milieuhinder bij woningen. Tegelijkertijd biedt het bedrijven voldoende milieuruimte voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.
- De groene buffer moet voorzien in voldoende ruimte voor water. De opgave is om 10% van het perceel als open water in te richten.
- Op het perceel zijn op dit moment twee bedrijfswoningen aanwezig. Onderzocht moet worden of het wenselijk is om deze bedrijfswoningen een gewone woonbestemming te geven. Dit betekent wel dat er minder ruimte overblijft voor bedrijven. Gelet op de noodzakelijke buffer tussen bedrijven en woningen.
- Op het resterende deel wordt de vestiging van bedrijven (zonder detailhandel) mogelijk gemaakt. Daarbij wordt rekening gehouden worden met de milieucategorie van bedrijven in relatie tot woningen aan het Zevenbergsedijkje.
- Omdat het perceel wellicht te groot is voor vestiging van één bedrijf zal ook een extra verkeersverbinding mogelijk worden gemaakt.

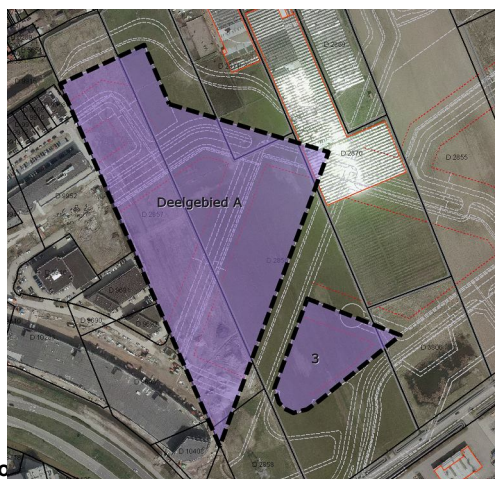
3. Voorkeursperceel voor vestiging Toyota-dealer

Al sinds 2001 is er regelmatig contact geweest met de Toyotadealer die nu gevestigd is aan de PC Hoofdstraat. Hij wil zijn bedrijf graag verhuizen naar Cornelisland. In het huidige bestemmingsplan Cornelisland is slechts op een klein gedeelte volumineuze detailhandel (zoals een autodealer) toegestaan. Dit gedeelte grenst aan het Barendrechtse deel van Cornelisland waar al veel volumineuze detailhandel gevestigd is. Het is in het bestemmingsplan aangeduid als deelgebied A.

Het perceel waar Toyota zich bij voorkeur zou vestigen ligt niet in deelgebied A. Het perceel grenst daar wel direct aan. Op de tekening hiernaast is zowel deelgebied A als het voorkeursperceel van Toyota (3) weergegeven.

Het perceel ligt op een zichtlocatie. De plek vraagt om bebouwing waarbij aandacht is besteed aan de uiterlijke vormgeving. Daarnaast grenst het direct aan deelgebied A, waar volumineuze detailhandel wel mogelijk is.

Op 26 augustus 2008 hebben wij daarom de bereidheid uitgesproken om vestiging van het bedrijf



Sturing en Beleid

Onderwerp: Voorbereiding nieuw bestemmingsplan Cornelisland
vervolg)

op Cornelisland, op het perceel van zijn voorkeur, mogelijk te maken.

Lukt het om hierover afspraken te maken met de Toyotadealer? Dan verwerken wij deze afspraken in het nieuwe bestemmingsplan.

4. Bestemming groenvoorziening en recreatie

Behalve voor bedrijfspercelen, willen wij gronden onteigenen voor de realisatie van groenvoorzieningen en waterberging. Deze gronden hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Groenvoorzieningen en recreatie'. Deze bestemming is te ruim om te kunnen onteigenen. In het nieuwe bestemmingsplan krijgen de gronden een bestemming die onteigening wel mogelijk maakt.

Aan de hand van deze uitgangspunten stellen wij een voorontwerpbestemmingsplan op. Naar verwachting zal dit voorontwerpbestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2012 ter inzage worden gelegd. Iedereen krijgt dan de gelegenheid om op het plan te reageren. Zowel burgers, bedrijven als instanties.

De ingekomen reacties worden voorzien van een antwoord. De reacties kunnen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat daarna de volgende fase in en heet dan ontwerpbestemmingsplan. Daarmee start de procedure die in artikel 3.8 van de Wro staat.

Hoogachtend,

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

Mw. M.H.J.C. Nienhuis-van Doremaele

Mw.A. Attema