



geadresseerde

Uw brief van --
Uw kenmerk --
Bijlage(n) 1 verslag
Datum 18 september 2009

Behandeld door E. Pot
Telefoonnummer 010-2868272
Dossiernummer D5642
Registratienummer 15265

Onderwerp verslag informatieavond

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u het verslag van de informatieavond van 3 september jl. over de 3^e herziening van het bestemmingsplan Nesselande.

Naar aanleiding van opmerkingen die op deze avond over het bedrijventerrein zijn gemaakt kan het volgende worden gemeld:

- wij zijn van plan om later dit jaar een informatieavond te beleggen over de 15^e uitwerking van het bestemmingsplan en de Welstandsparagraaf voor het bedrijventerrein; u ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging;
- op deze avond zullen wij ook nadere informatie geven over de wijze waarop het parkeren wordt geregeld;
- wij hebben inmiddels bij DCMR nagevraagd in hoeverre het bedrijf Reijm aan de Milieuvergunning voldoet. DCMR meldt dat zij binnenkort een controle bij het bedrijf zullen uitvoeren. Verder kan gemeld worden dat in de Milieuvergunning van het bedrijf staat dat "de inrichting geopend mag zijn van maandag t/m vrijdag van 07.00 tot 19.00 uur en op zaterdag van 7.00 tot 16.00 uur". Als u meent dat het bedrijf zich niet aan de regels houdt of anderszins hinder veroorzaakt kunt u contact opnemen met de meldkamer van DCMR, tel.nr. 4733333.

Met vriendelijke groet,

Erik Pot
Adviseur Gebied (Nesselande)

Kopie aan:

Onderwerp **Informatieavond 3^e herziening bestemmingsplan Nesselande**

Datum 3 september 2009

Tijd 20.00-22.30 uur

Locatie De Kristal, Cypruslaan te Nesselande

Aanwezig Erwin van Duin (voorzitter) portefeuillehouder RO
Erik Pot, adviseur deelgemeente Prins Alexander
François Konings (dS+V)
Wim Egberts (dS+V)
Ine Jans (OBR)

Ca. 45 bewoners en belanghebbenden

Verslag Marianne Cohen-Wiegman (Hét Notulistenteam.nl)

1 Opening en inleiding

Erwin van Duin, voorzitter en portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening Deelgemeente Prins Alexander, opent de bijeenkomst om 20.10 uur en heet de aanwezigen van harte welkom.

Hij meldt dat de 3^e herziening bestemmingsplan Nesselande vooral betrekking heeft op de invulling van het bedrijventerrein, de ontwikkeling van een appartementengebouw in Waterwijk, de maatbestemming van een aantal bedrijven en een baggerdepot in de wijk Waterwijk. Het voorstel is dat de plannen eerst zullen worden toegelicht aan de hand van een presentatie door de heer Konings met eventueel een aanvulling van mevrouw Jans. Daarna wordt de mogelijkheid geboden daar vragen over te stellen en op de voorstellen te reageren. Ondernemers kunnen zich met vragen over de uitgifte van de grond in het bedrijventerrein na afloop richten tot mevrouw Jans.

De heer Egberts zal tot slot een toelichting op de verdere procedure geven.

2 Toelichting op 3^e herziening

De heer Konings legt uit dat een bestemmingsplan een document is dat aangeeft welke grond waarvoor gebruikt mag worden, met de bouwregels die gelden voor de bouwplannen. De bouwplannen worden aan het bestemmingsplan getoetst en wanneer een bouwplan voldoet aan de regels kan een bouwvergunning worden verleend. Het bestemmingsplan bestaat uit plankaart, voorschriften en een toelichting. Het vigerende bestemmingsplan Nesselande is indertijd globaal opgemaakt met een uitwerkingsverplichting. De plankaart toont het eerste ontwerp voor de structuur van het gebied, zoals de verdubbelde Zevenhuizerplas en de typering van de verschillende woonmilieus. Tien jaar geleden is getracht een beeld voor de toekomst te schetsen. Die plannen zijn nu vrij aardig gerealiseerd. Ondertussen is het plan tweemaal herzien: de eerste wijziging betrof de hersituering van het benzinestation Van der Knaap en de wasstraat daarachter en de tweede herziening betrof vooral het centrum en de recreatieve ontwikkelingen in het Oeverpark.

Deze 3^e herziening betreft het volgende.

De wijk Waterwijk bevat behalve vrije kavels ook projectmatige kavels waar platformwoningen, waterwoningen en 3 kleinschalige appartementengebouwen zullen worden ontwikkeld. Van de platform- en waterwoningen zijn inmiddels voorbeelden gerealiseerd. De kleinschalige appartementengebouwen zullen fungeren als bakens van het gebied. Zij kenmerken zich door de ligging in het water en de luxe uitstraling.

Voor de noordelijke appartementengebouw moet het bestemmingsplan worden herzien om bebouwing in maximaal vijf bouwlagen mogelijk te maken. Het betreft een uit te werken bestemming en de maximale hoogte is 16,5 m.

Het bedrijventerrein komt tussen de geluidswal langs de A-20 en de Laan van Magisch Realisme en wordt vanaf de Laan van Magisch Realisme ontsloten. Het terrein wordt afgezoomd met hoogwaardige bebouwing die bestaat uit kleinschalige kantoorgebouwen in combinatie met kleinschalige bedrijfsgebouwen aan de noordrand. Deze bebouwing vormt in schaal een passende overgang naar de woonwijk. De kantoren hebben een maximaal bvo van 1.000 m².

De hoogte van de kantoren is maximaal 16 meter, in vier verdiepingen. Zij zullen in overwegend metselwerk worden uitgevoerd.

De plekken langs de entree ter weerszijden van de Laan van Avant-Garde zijn bedoeld voor showroomachtige gebouwen. De gemeente wil op deze locaties zgn. perifere detailhandelsvestigingen (PDV) toestaan. PDV is toegestaan tot een maximum van 30.000 m².

Parkeren vindt in principe plaats op het eigen terrein, maar ook in de straat voor het bedrijf kan geparkeerd worden evenals voor de kantoren in de parallelstraten.

De overige plannen voor de bedrijven passen in het bestemmingsplan; hiervoor wordt binnenkort de 15e uitwerking van het bestemmingsplan in procedure gebracht

Om de watergangen goed te kunnen onderhouden moet er gebaggerd worden. In de wijk Waterwijk is ruimte gereserveerd voor twee baggerdepots. Het gaat om schone bagger die te drogen wordt gelegd. Het gaat om maximaal 5000 m² voor beide locaties samen.

Voorts wordt er aan de Onderweg met een maatbestemming om te mogen verkopen aan particulieren ruimte geboden aan het bedrijf Struckman dat in caravans en vouwwagens handelt en op dit moment nog aan de Wollefoppenweg is gesitueerd.

En zijn twee locaties voor zendmasten voor mobiele telefoon in het plan opgenomen.

Daarnaast zijn enkele maatbestemmingen voor bedrijven in de linten geschrapt omdat ze niet meer als zodanig functioneren. Een maatbestemming wordt verleend aan een bedrijf dat qua activiteiten eigenlijk niet in het bestemmingsplan past, maar voorlopig wel kon blijven. Wanneer deze bedrijven ophouden te bestaan vervalt de maatbestemming.

3 Vragen en opmerkingen vragen en opmerkingen

De heer De Haas vraagt of de firma Struckman het enige bedrijf is aan wie particuliere verkoop is toegestaan. Spreker vreest dat het aantrekken van particulieren het tekort aan parkeerplaatsen in de wijk zal doen toenemen. De heer Konings antwoordt dat het –naast de genoemde PDV- aan de Onderweg om één bedrijf gaat, dat verkoop aan particulieren mag doen. Voor het parkeren gelden normen, die door de bedrijven bij de bouw gerealiseerd moeten worden.

De heer Papamarkou vraagt om een toelichting op de parkeernorm. Daarnaast vraagt spreker wanneer bekend is welke bedrijven zich zullen vestigen. De heer Konings antwoordt dat hij de parkeernorm voor bedrijven niet paraat heeft, maar weet wel, dat bij een kantoorpand van 1000 m² moet 20 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hij wijst op het plan dat in ruime mate aan parkeerbehoefte voldoet, ruimer dan normaal het geval is. Spreker verwacht niet dat bezoekers aan het bedrijventerrein elders in de wijk zullen parkeren.

Een aanwezige vraagt een toelichting op de wens van de gemeente showroomachtige bedrijven een plek te geven. De heer Konings legt uit dat het gaat om bebouwing met een representatieve uitstraling. Dat past bij de toegang tot Nesselande.

Een aanwezige vraagt naar normen voor hoe de gebouwen er uit gaan zien. Er bestaat enige zorg voor overlast van neonreclame en grote lichtbakken.

De heer Konings legt uit dat in deze bijeenkomst het bestemmingsplan wordt besproken. Het aanzien van de gebouwen wordt getoetst door de Welstandscommissie. Er bestaat een Koepelnota Welstand voor de hele stad met aanvullende paragrafen voor nieuwe gebieden, de zogenaamde Welstandsparagraaf. Hierin staan de eisen ten aanzien van materiaalgebruik en vormgeving. Daarin zijn ook regels over reclame opgenomen. Zodra die welstandparagraaf bekend is, zal die in procedure worden gebracht en ter visie worden gelegd. De heer Pot stelt voor een informatiebijeenkomst met de bewoners te organiseren voor de

bespreking van de welstandparagraaf en daar dan gelijk meer informatie te geven over de parkeernormen. Dit voorstel wordt aangenomen.

De heer Valke vraagt een toelichting op de horecavoorziening die op het bedrijventerrein komt. De heer Konings antwoordt dat het gaat om horeca tot maximaal 300 m², in 1^e instantie bedoeld voor de lunch van de bedrijven in de kantorenstrook. In principe kan een dergelijke horecagelegenheid ook in de avonduren geopend zijn.

Enkele genodigden stellen vragen bij de ontsluiting van het gebied en de aansluiting met de Onderweg. De heer Konings antwoordt dat het bedrijventerrein niet bereikbaar is vanaf de Onderweg. Het verkeer van en naar het bedrijventerrein gaat via de Laan van Magisch Realisme, waarvan het oostelijk deel zal worden ingericht als 30km-zone.

De heer Boymans vraagt een toelichting op de perifere detailhandel. Er is verschillende uitleg mogelijk, handel wel en niet aan particulieren.

De heer Konings legt uit dat het hier gaat om detailhandel, dus verkoop aan particulieren maar dat geldt alleen voor de gedeeltes die in deze herziening zijn aangeduid.

De heer De Haas wijst op eerdere plannen waarin de Laan van Magisch Realisme als een doodlopende weg stond getekend.

De heer Konings antwoordt dat in het bestemmingsplan voor de toekomst rekening is gehouden met een verlenging van de laan naar Nieuwerkerk aan den IJssel. Nieuwerkerk heeft in het bestemmingsplan Zuidplas-west aangegeven dat ze deze verbinding willen maken.

De heer Pot antwoordt op een vraag uit het publiek dat de grond die nu ter voorbelasting aan het eind van de Laan van Magisch Realisme ligt, is bedoeld voor de realisatie van een fietspad.

Mevrouw Oskamp contateert dat haar bedrijf is uitgeschreven en vraagt mevrouw Jans om een verklaring; het bedrijf is namelijk niet weg.

Mevrouw Jans antwoordt dat voor niet meer als zodanig in gebruik zijnde panden wordt voorgesteld de maatbestemming te laten vervallen. De Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR) heeft aan OBR een overzicht geleverd van bedrijven die over een vergunning categorie 3 beschikken. Op die lijst komt het bedrijf van mevrouw Oskamp niet voor.

Volgens mevrouw Oskamp klopt deze informatie niet. Mevrouw Jans zal contact opnemen met DCMR en navraag doen.

De heer Heesbergen vraagt of in het weekend geparkeerd mag worden op het parkeerterrein bij de kantoren en de PVD-bedrijven. De heer Konings antwoordt bevestigend. De openbare parkeerplaatsen mogen door iedereen gebruikt worden.

De heer De Haas stelt voor dat ook aan de zuidzijde van de Laan van Magisch Realisme parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit zou het huidige parkeerprobleem rond de woningen oplossen en komt ook het beeld in de laan ten goede.

De heer Pot merkt op dit ten koste van het groen zou gaan. De volledige parkeerruimte aan de Laan van Magisch Realisme is bovendien nog niet gerealiseerd. Als alles is aangelegd wordt er voldaan aan de parkeernorm van 1.8 plaats per woning en dat blijkt over het algemeen voldoende te zijn.

De heer Van Duin stelt voor af te wachten hoe het parkeren in de wijk na de invulling van het bedrijvenpark zich verder ontwikkelt.

De heer De Bruin vraagt wat voor soort bedrijven worden geselecteerd.

Mevrouw Jans antwoordt dat de bedrijven moeten vallen in maximaal milieucategorie 3. Dat zijn schone, kleine bedrijven. Het gaat voornamelijk om bedrijven die elders in de omgeving gevestigd zijn en uit hun jasje zijn gegroeid. Selectie moet nog plaatsvinden. Bij PDV-vestigingen denkt de gemeente aan bedrijven die auto's, boten en caravans verkopen. Bouwmarkten en grote tuincentra mogen zich niet vestigen in Nesseland. De gemeente wil alleen bedrijven die voldoen aan de beoogde uitstraling. De firma

Struckmann is een klein bedrijf dat nu is gevestigd aan de Wollefoffenweg en bestaat uit een kleine loods waar in vouwwagens worden gehandeld.

Een genodigde vraagt naar het gebouw van Eneco, dat vol met graffiti zit. De heer Konings antwoordt dat dit gebouw straks onderdeel wordt van de wand met bedrijven en opgenomen wordt in het geheel.

Een bezoeker wijst op het bedrijf Reijm, dat gesitueerd is op het bedrijventerrein rechts in de hoek. Dit bedrijf werkt met vrachtwagens met 40 footcontainers en zorgt 's ochtends al vroeg voor overlast. Hij hoopt dat dit bedrijf niet model staat voorm wat er verder op het bedrijventerrein komt. De vraag is: past dat bedrijf ook in het bestemmingsplan? Dergelijk zwaar materieel zou zeker voor overlast zorgen in de wijk als ze over de Laan van Magisch Realisme gaan rijden.

De heer Van Duin gaat hier onderzoek naar verrichten. DCMR zal worden gevraagd of het bedrijf aan de milieuvergunning voldoet.

De heer Weststein vraagt waarom gekozen is voor ontsluiting van dit bedrijf via de Laan van Magisch Realisme. Zijn voorkeur gaat uit naar een eigen ontsluiting, gesitueerd tussen de rijksweg en de rotonde. De heer Konings antwoordt dat is gekozen voor een ontsluiting op de Laan van Magisch Realisme om te voorkomen dat het bedrijf via de lintwegen gaat rijden.

De heer Boymans merkt op dat bij de aankoop van de woning verteld is dat er alleen kantoorgebouwen op het bedrijventerrein zouden komen.

De heer Konings antwoordt dat die informatie onjuist is geweest. De soort bedrijvigheid is geregeld in het vastgestelde bestemmingsplan. De procedures hiervoor zijn geheel doorlopen. Met deze herziening wordt beoogd kleinschalige kantoorbebouwing mogelijk te maken.

De heer Visser refereert aan het vorige bestemmingsplan waar wel over tuincentra is gesproken en de daarbij behorende parkeernorm. Hij vraagt of de parkeernorm wijzigt met de wijziging van het bestemmingsplan.

De heer Konings antwoordt dat de parkeernormen per bestemming verschillen en zijn vastgelegd in de bouwverordening; het bestemmingsplan maakt verschillende bestemmingen mogelijk.

Een bewoonster maakt zich zorgen over de parkeergelegenheid. De norm van 20 parkeerplaatsen voor een kantoorpand van 1000 m² vindt zij laag. Zelf werkt zij in een gebouw van 1000 m² met 150 medewerkers, die allemaal met de auto naar het werk komen. Zij vreest dat er ook in de wijk geparkeerd zal worden door het kantoorpersoneel en vraagt de vertegenwoordigers van de gemeente of zij wel eens een kijkje hebben genomen in de wijk en gezien hebben hoe groot de parkeerdruk daar nu al is.

De heer Pot wijst er op dat nog niet alle parkeerplaatsen zijn aangelegd.

De heer Konings stelt dat de te realiseren parkeerruimte in het bedrijvenpark ruimschoots voldoet.

Een bezoeker vraagt wat de invloed van het industrieterrein op de waarde van haar huis is. Zij wil geen auto's van personeel of bezoekers aan het bedrijventerrein voor haar deur hebben.

Mevrouw Jans antwoordt dat de waarde van de woning is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. Het bedrijventerrein is al in het moederplan opgenomen, er wordt nu slechts een aanpassing gemaakt.

De heer Pot stelt voor nog een keer een informatieavond te beleggen wanneer de welstandsparagraaf en de bestemmingsplanuitwerking in procedure worden gebracht. Wellicht is dan ook meer bekend met welke bedrijven de OBR de uitgifte van bouwgrond gaat opstarten.

De heer Papamarkou vraagt hoe lang de bewoners last zullen hebben van bouwactiviteiten op de uit te geven percelen.

Mevrouw Jans antwoordt dat er nu bruggen en riolering worden gerealiseerd. Over enkele maanden kan de OBR in gesprek gaan met bedrijven die zich gemeld hebben, dan kunnen die plannen gaan maken die beoordeeld moeten worden. Op zijn vroegst zal er over een half jaar gestart worden met het bouwrijp maken van de grond. Er zullen kades en sloten worden aangelegd ter afzetting van het terrein zodat er

geen hekken geplaatst hoeven te worden. Schatting start bouw september 2010. Zij kan verder geen inzicht geven in de bouwflow, omdat dit afhankelijk is van de bouwplannen van de bedrijven.

Een bezoeker vraagt of de bewoners worden geïnformeerd over de bouwaanvragen.

De heer Pot antwoordt dat de bewoners worden geïnformeerd door de meldingen op de deelgemeentepagina in de huis-aan-huisbladen. Daar worden kennisgevingen over de bouwaanvragen gepubliceerd met daarbij de termijn van tervisielegging. Wanneer de herziening van het bestemmingsplan de gehele procedure heeft doorlopen en de uitwerking is vastgesteld door de provincie kan de gemeente bouwvergunningen uitgeven zonder een procedure terinzagelegging. Als er een milieuvergunning aangevraagd moeten worden, wordt die gepubliceerd.

Daarnaast krijgen direct omwonenden meestal een briefje in de bus. De heer Pot gaat na of dat in dit geval ook zal gebeuren. De heer Pot zal ook nagaan of het afvalbedrijf aan zijn vergunning voldoet en zal hierover contact opnemen met DCMR.

De heer Lekkerkerk merkt op dat zijn bedrijf aan het Zuideinde niet op de plannen staat ingetekend, terwijl de rechter onlangs opnieuw heeft bepaald dat zijn bedrijf dient te worden gerespecteerd.

Al eerder is zijn bedrijf niet opgenomen in de tekeningen en daarover heeft hij met OBR gecorrespondeerd maar nooit antwoord ontvangen.

Mevrouw Jans geeft toe dat de tekeningen op dit punt onjuist zijn en zullen worden aangepast. Zij zal de heer Lekkerkerk hier ook schriftelijk binnen twee weken over informeren.

Een bezoeker vraagt of het baggerdepot tijdelijk is.

Mevrouw Jans antwoordt dat het een definitief depot is dat eenmaal per 5 of 10 jaar gebruikt zal worden.

De heer Lathouwers merkt namens SPA op dat het huidige baggerdepot 5000 m² groot is. Dit is groter dan in eerste instantie is gemeld. De heer Konings antwoordt dat het waterschap met de benodigde oppervlakte een netto maat heeft bedoeld en dat in de 3^e herziening was uitgegaan van een bruto maat. Spreker vraagt de plek van het depot in de waterwijk preciezer vast te leggen.

4 Vervolprocedure

De heer Egberts legt uit dat vragen en suggesties nog tot 16 september schriftelijk aan de deelgemeente kunnen worden gemeld. Deze reacties worden meegenomen in de reactie van de deelgemeente naar dS+V.

Dit zal mogelijk leiden tot een aangepaste herziening die opnieuw ter inzage zal worden gelegd voor een periode van 6 weken, in het informatiecentrum aan de Coolsingel en bij de deelgemeente. Een ieder, ook bezoekers van deze informatiebijeenkomst kunnen eventuele zienswijzen maken tegen de herziening. Aan de hand van de nieuw ingediende zienswijzen kan het plan daarna nogmaals aangepast worden. Daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast en wordt het van kracht op de datum 6 weken na de vaststelling. Volgens deze planning zal het bestemmingsplan begin volgend jaar in werking treden. De uitwerking wordt door het dagelijks bestuur van de deelgemeente vastgesteld. Bezwaar daartegen kan alleen via de rechtbank.

5 Rondvraag

5.1 Een bewoner zegt al drie maanden in zijn huis aan de oostzijde van de Laan van Magisch Realisme te wonen en nog altijd niet over straatverlichting te beschikken. Mevrouw Jans gaat hier achteraan.

5.2 Een andere bewoner vraagt waar de ondergrondse containers blijven. De heer Pot antwoordt dat er in dit deel van Nesselande geen ondergrondse containers worden geplaatst.

5.3 Een bewoner meldt dat bewoners een brief hebben ontvangen, omdat de sloot voor hun huis niet uitgebaggerd kan worden vanwege het grof vuil (bouwafval en zand) dat erin is gestort. Mevrouw Jans antwoordt dat de bewoners nu gewaarschuwd zijn en dat zij een volgende keer voor de kosten zullen opdraaien. Genoemde bewoner merkt op dat deze watergang nog niet eerder is uitgebaggerd en dat dit wel de afspraak was. Mevrouw Jans gaat dit uitzoeken.

6 Afronding

De heer Pot merkt op dat de bewoners die voor deze avond een uitnodiging hebben ontvangen het verslag toegestuurd zullen krijgen, evenals de bedrijven die zich gemeld hebben. Andere aanwezigen die het verslag willen ontvangen kunnen hun naam en adres achterlaten.

De voorzitter sluit de avond om 22.15 uur en wenst de aanwezigen wel thuis.