

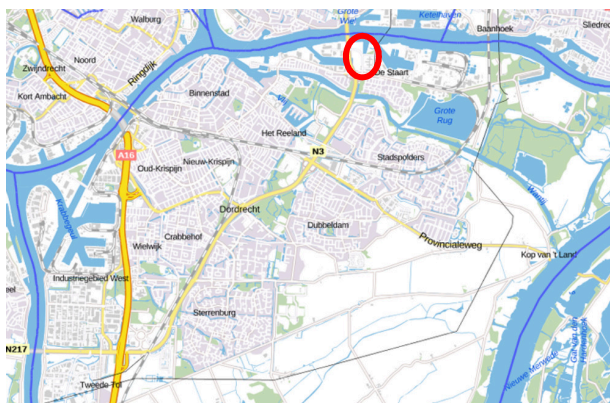
Notitie opslagtoeren en hoogte-element Kerkeplaat

1. Doel en inhoud notitie

Er is toestemming gevraagd voor het oprichten van een hoge opslagtoeren nabij de Papendrechtse brug. Het is gewenst in de commissie Fysiek te bespreken hoe met dit verzoek moet worden omgegaan. In deze notitie worden o.a. de vraag, de achtergronden en de situatie toegelicht.

2. Locatie en eerdere ontwikkeling

Aan de noordzijde van Dordrecht is rond de brug naar Papendrecht sprake van het gebied Oostpoort. Het terrein heeft jaren braak gelegen na sloop van de EZH-elektriciteitscentrale, was eigendom van projectontwikkelaar Kondor Wessels en is de afgelopen jaren ontwikkeld als bedrijventerrein. Het gaat onder meer om de gronden direct ten oosten van de N3:



Al jarenlang was aan de zuidzijde van het terrein een Stedin gebouw aanwezig (nutsvoorzieningen) en direct ten noorden daarvan is een aantal jaren geleden langs de Kerkeplaat een vestiging van McDonald's tot stand gebracht.

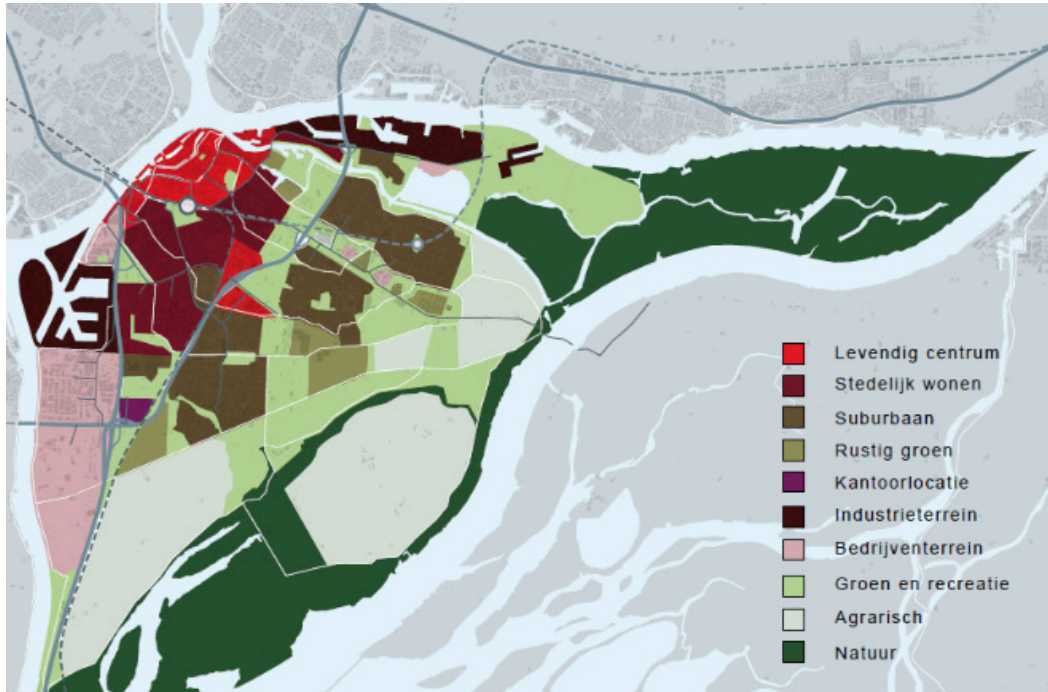
De ontwikkelaar heeft vervolgens verschillende percelen uitgegeven. Het gaat van zuid naar noord onder meer om:

- uitgifte aan Stedin t.b.v. een nieuw nutsgebouw
- verschillende uitgiften aan Van Kleef voor overdekte stalling van voertuigen, caravans en campers
- de vestiging van Transportonderneming DKJ
- nieuwbouw ten behoeve van de verplaatsing en concentratie van Pakketdienst QLS

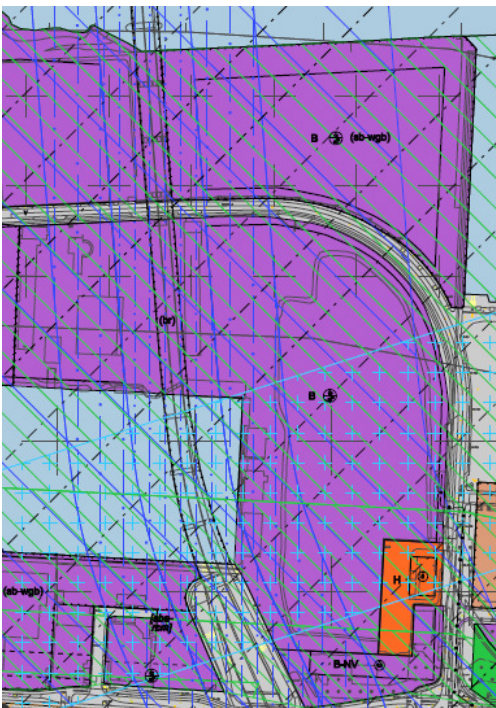
Zowel ten zuiden als ten noorden van de Kerkeplaat liggen nog in te vullen bedrijfspcelen waarbij het direct ten westen van de Kolenhaven de bedoeling is watergebonden bedrijven te accommoderen.

3. Structuurvisie

Het leefmilieu "Industrieterrein" is van toepassing voor de geluidgezoneerde industrieterreinen Merwedehavens. Alleen bedrijven zijn toegestaan. Voor wat betreft de hoogte is vastgelegd dat de maximale hoogte in het gebied 25 m. mag bedragen met differentiatie naar omgevingsaspecten.



4. Bestemmingsplan



Ter plaatse is van kracht het bestemmingsplan 'De Staart'. De gronden van het gebied Oostpoort hebben de bestemming bedrijven.

Omdat het voor het gespreksonderwerp niet relevant is, wordt in deze notitie aan verschillende aspecten voorbijgegaan; bijvoorbeeld aan de regeling vanwege de risico- en veiligheidssituatie als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de N3 of aan het straalpad.

Wel zijn de bouw mogelijkheden van belang. Vastgelegd is dat 80% van het bouwvlak bebouwd mag worden tot een maximale bouwhoogte van 15 meter. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden andere hoogtematen, bijvoorbeeld voor lichtmasten (20 m.) of schoorsteden (60 m.).

5. Aanwezige en geplande bebouwing



Op bovenstaande foto is aan de oostzijde van de N3 sprake van een drietal gebouwen (1 t/m 3) van maximaal 15 meter hoog. Nabij de N3 wordt ten noorden van de Kerkeplaat 9 m. hoge nieuwbouw (nr. 4) voor Pakketdienst QLS tot stand gebracht. Direct boven de opslagloodsen 1 en 2 staat een derde opslagloods gepland (nr. 5); eind 2019 wordt gestart met de bouw.



6. Initiatief

Er is een verzoek van Van Kleef Holding ingekomen voor het op eigen terrein tot stand brengen van een voorziening die afwijkt van de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie en het geldende bestemmingsplan.

Het gaat om een innovatieve parkeertoren, nabij de nieuwbouw ter plaatse van nummer 5 op de foto op de vorige bladzijde.



De oppervlakte van de toren is ca. 50 m² (7 m. x 7 m.) en de hoogte bedraagt 35 meter. Op de begane grond zit in het midden een overheaddeur. Via de deur kan een auto naar binnen gereden worden. Daarna wordt de auto –links en rechts van de lift– in de toren opgeslagen. Gelet op de relatief lage verdiepingshoogte van 2 m. is sprake van 18 lagen waardoor op de grondoppervlakte van 50 m² (= 3 parkeerplaatsen) zo'n 35 auto's opgeslagen kunnen worden. Door middel van een pasjessysteem kan een klant zijn auto binnen enkele minuten (tijdelijk) stallen op een droge, schone en veilige plaats, die goedkoper is dan een garagebox.

Het torenopslagsysteem wordt veel in Azië gebruikt en nog maar weinig in Europa; in Nederland is nog geen toren tot stand gebracht. Van Kleef Holding wil op het industrieterrein een voorbeeldtoren tot stand brengen zodat verkoop en realisatie van dergelijke torens in Nederland mogelijk is. Het eerste doel is 'verkoop van de torens' en gelijktijdig is feitelijk gebruik in Dordrecht mogelijk.

Gelet op het technische systeem is de hoogte van de toren vanuit exploitatieoogpunt nodig. Daarnaast is aangegeven dat het gebied aan de Kerkeplaat dan niet meer alleen bestaat uit platte bedrijfsloodsen en dat een herkenbaar punt, een symbool voor Dordrecht tot stand gebracht kan worden. Van Kleef Holding heeft het idee er 'iets kunstwerkachtigs' van te kunnen

maken door de toren periodiek van de folie te voorzien, bijv. '800 jaar Dordrecht'. Reclame is nadrukkelijk niet de bedoeling (juridisch moet vastgelegd worden dat daarvan geen sprake zal zijn).



Voor medewerking is een procedure nodig (zie punten 2 en 3) met een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er weinig aanleiding om medewerking te verlenen aan het gevraagde hoogte-accent op de beoogde locatie op het bedrijventerrein. Er is geen sprake van een bijzondere plek maar van een nog braakliggende locatie op een regulier bedrijventerrein, goed zichtbaar langs de N3.

7. Verzoek

Graag wil ik in commissieverband met u van gedachten wisselen over de wijze waarop de gemeente met dit verzoek moet omgaan. Bestaat er bereidheid om -in afwijking van de geldende kaders- medewerking te verlenen aan het initiatief voor het op de aangegeven locatie aan de Kerkeplaat tot stand brengen van een opslagtoren en hoogte-element?

Wethouder Piet Sleeking