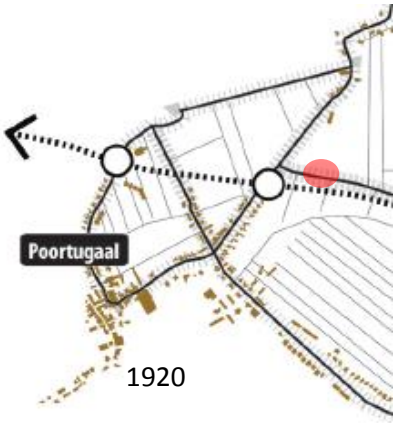
Toetsingskader Kruisdijk 10

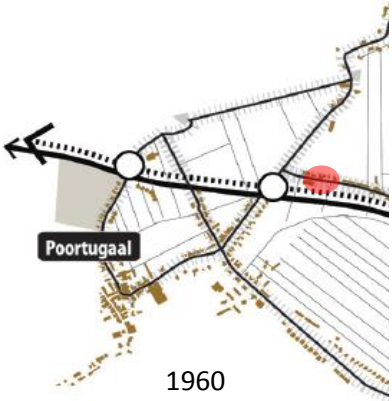
1 Toetsingskader

<u>1.1 Historie</u>
De kaarten laten zien dat de Kruisdijk zich ontwikkelt van een dijk met bebouwing naar een dorpsrand en vervolgens naar een gebied dat onderdeel is van de bebouwde kom van Poortugaal. De dijk is een accent met een stedenbouwkundige kwaliteit. Ook het tramstation van Poortugaal (de magneet) en het voormalige extra spoor waar kolen gelost werden op de Kruisdijk 10 maken daar deel van uit.

De locatie Kruisdijk 10 is dus sinds de komst van de tram altijd een werkgebied geweest.

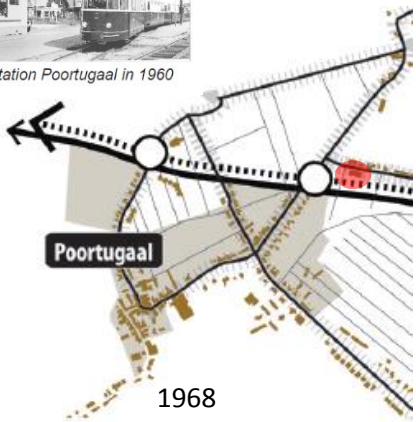


1920

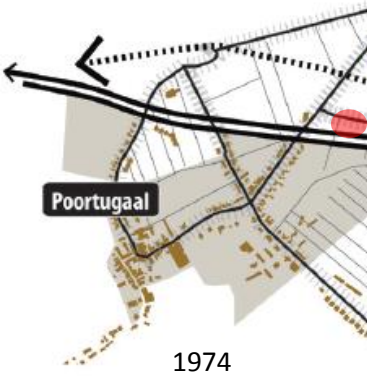


1960

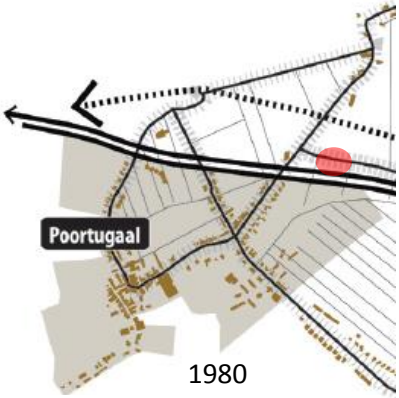
Tramstation Poortugaal in 1960



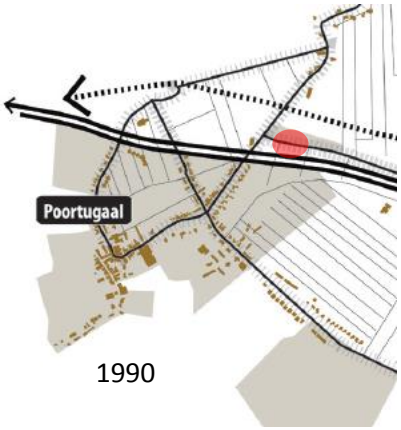
1968



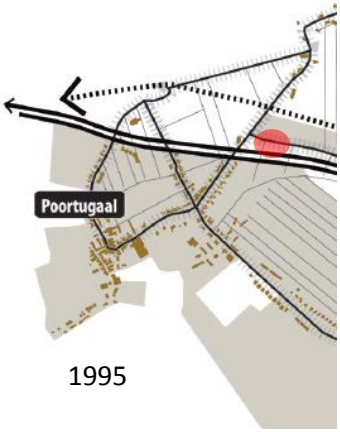
1974



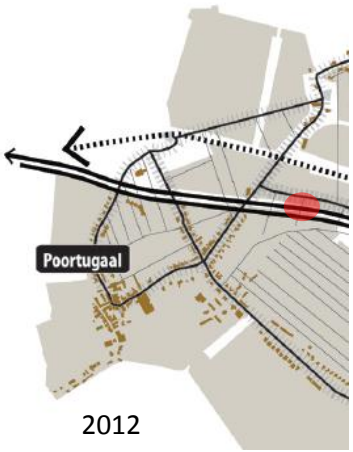
1980



1990

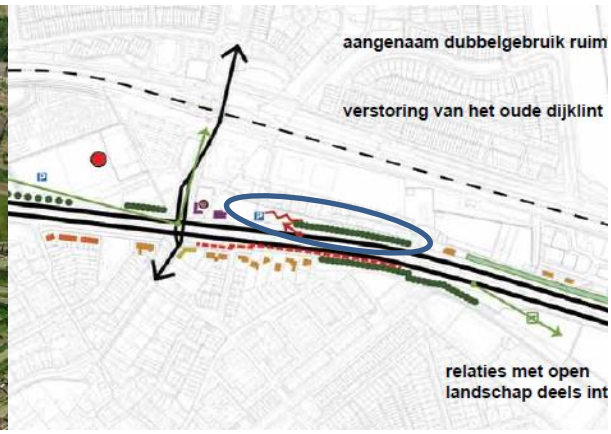


1995



2012

Het beeldkwaliteitsplan vensters Groene Kruisweg laat zien dat ook nu de Kruisdijk 10 een bedrijfslocatie is, met een structuur die parallel loopt aan de Groene Kruisweg. Nieuwe bebouwing moet deze parallelle structuur volgen.



Voor de toekomst geldt het onderstaande beeld. Voor de Kruisdijk 10 geldt dat hier weinig zal veranderen. Het gaat vooral om de pleinfunctie bij de metro en de percelen tussen de Kruisdijk en de metrobaan.

2 Toetsing van de planvisie van de initiatiefnemer

2.1 Functie en locatie

Omdat de bestaande bestemming niet verandert zijn en blijven de functie en locatie passend binnen het bestemmingsplan en het beeld kwaliteitsplan Vensters groene Kruisweg. De vragen “waarom dit” en “waarom daar” zijn daarmee positief beantwoord. Ook voor toekomstige ontwikkelingen past het bedrijf op deze locatie. De vragen “wat nu” en “wat straks” zijn zo eveneens positief te beantwoorden.

2.2 Bebouwing

De nieuwe bebouwing volgt de ritmiek van de bestaande bebouwing, heeft dezelfde kaphoek en houdt voldoende afstand aan de Groene Kruisweg zijde voor verkeersbewegingen op het terrein. Aan de achterzijde is er voldoende afstand tot de perceelgrens naar de Kruisdijk voor onderhoud en om beplanting in te kunnen passen richting de woonbebouwing aan de Kruisdijk.

2.3 Groene inpassing

De initiatiefnemer zal aan de zijde van de Kruisdijk een hederascherm (klimop) in een hekwerk plaatsen. Voor de woonbebouwing aan de Kruisdijk komt het bedrijf zo uit het zicht te liggen. Ten opzichte van de eerdere beplanting is dit in samenhang met de sloot eveneens makkelijker te onderhouden.
Aan de zijde van de Groene Kruisweg is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardig hek. De initiatiefnemer wil voldoende zicht op zijn bedrijf hebben voor de zichtbaarheid van zijn bedrijf en sociale controle in de avond en nacht. De beplanting is hier in overleg tussen de initiatiefnemer en de provincie gesnoeid. De initiatiefnemer gaf aan dat hij op zijn tijd de grasberm tussen zijn terrein en het fietspad al maaide en dit zal blijven doen voor de uitstraling van het bedrijf. Ook zullen de lichtmasten van het terrein door de aanwezige bomen wegvallen.

2.4 Participatie

Bij het aangaan van de startovereenkomst gaf de raad de initiatiefnemer mee voldoende aandacht te hebben voor participatie. De initiatiefnemer gaf aan met allen directe aanwonenden persoonlijk te hebben gesproken. Ook zal er eind augustus of in september een kleine informatieavond gehouden worden voor de direct aanwonenden. De gemeente is daar ook bij aanwezig.

2.5 Ontsluiting

In de toekomstige extra bedrijfsbebouwing maakt het bestemmingsplan met name opslag mogelijk. Dat geeft weinig extra verkeer. De ontsluiting hoeft niet te worden aangepast. Deze ontziet het grootste deel van de Kruisdijk al qua verkeer.

3 Conclusie

Inhoudelijk voldoet de planvisie aan het toetsingskader. De ontwikkelingsovereenkomst kan gesloten worden.