



De raad van de gemeente Ridderkerk;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van
16 maart 1999, nr. 157;

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t :

1. de 1e herziening van bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk vast te stellen;
2. de zienswijze van Bakker B.V., verwoord door de heer G.A.M. van de Wiel ongegrond te verklaren.

Ridderkerk, 19 april 1999

De raad voornoemd,
de secretaris,

H.J.M. Gevers

de voorzitter,

Drs J.B. Waaijer



gemeente ridderkerk

bestemmingsplan noordenweg - westmolendijk

eerste herziening

Behoort bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 15 JULI 1999
nr. DRG/ARB 167553

Behoort bij besluit van de
gemeenteraad van Ridderkerk
d.d. 19 APR. 1999 no. 157
De gemeentesecretaris,


H.J.M. Govers

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
8418.00	9 nov. 1998	19 april 1999	15-7-1999	

opdrachtgever : ir L.C. Snel

toelichting

1. INLEIDING	blz. 3
2. PLANGEBIED, PROGRAMMA, ONTSLUITING EN MILIEUZONERING	5
3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	9
4. INRICHTINGSMODELLEN	13
5. JURIDISCHE REGELING	15
6. INSPRAAK EN OVERLEG	17

BIJLAGEN:

1. Parkeerkentallen.
2. Reacties ingevolge artikel 6a WRO.
3. Reacties ingevolge artikel 10 Bro.

VOORSCHRIFTEN

Aanleiding voor het opstellen van deze partiële herziening van het bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk is de bedrijfsbeëindiging van het bedrijf Staalgieterij Bakker B.V. aan de Havenstraat. Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Donkersloot en ligt op een steenworp afstand van het centrum van Ridderkerk.

Het gehele terrein is in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Binnen deze bestemming mogen bedrijven tot en met categorie 4 (middelzware bedrijvigheid) zicht vestigen en mogen kavels tot 80% worden bebouwd. Vanwege het grote oppervlak van het terrein, ligt het in de verwachting dat er meerdere nieuwe bedrijven op het terrein gevestigd zullen worden. Het terrein zal daartoe worden verkaveld. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen visie hieromtrent. In het voorliggende plan worden uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herinrichting van het bedrijfsperceel en de directe omgeving vastgelegd.

Ter voorbereiding op de planherziening is een ruimtelijk-functionele visie opgesteld. Hierin is de gewenste ruimtelijke, verkeerskundige en milieutechnische ontwikkeling in beeld gebracht. Aan de hand van modellen is globaal inzicht geboden in de herinrichting van het bedrijventerrein. De conclusies uit die studie zijn vertaald in deze herziening.

Plangebied

Het plangebied ligt direct ten oosten van het centrum van Ridderkerk. Het perceel van "Bakker Staal" is circa 3,8 hectare groot en grenst aan de noordzijde aan de Havenstraat.

De Havenstraat is naast een ontsluitingsweg van dit deel van het bedrijfengebied Kerkepolder-Donkersloot ook de oostelijke toegang van het centrum van Ridderkerk en wordt gekenmerkt door een brede groene middenberm (de voormalige haven) met volwassen bomen. De zuidzijde van de straat wordt grotendeels begeleid door een dijkje – een groen ingeplant talud – dat tevens de grens vormt van het terrein van "Bakker Staal".

In de omgeving van de locatie bevinden zich diverse functies. Langs de Havenstraat zijn bedrijven, woningen en (in de westelijke hoek) een supermarkt aanwezig. De Havenstraat zal zich uitgaande van het vigerende beleid in de toekomst meer tot een bedrijvenstraat ontwikkelen. Aan de Westmolendijk, die tussen het terrein van "Bakker Staal" en het centrumgebied ligt, bevinden zich vooral woningen met tuinen. Tussen deze dijkstrook en "Bakker Staal" liggen volkstuinten en een reservering voor een metrotracé.

In de afgelopen jaren heeft uitgifte van (kleine) bedrijfskavels plaatsgevonden tussen het plangebied en de Donkerslootweg. De bedrijven worden vanaf de Donkerslootweg, langs het benzinestation, ontsloten. Ten oosten van het plangebied, direct bij de entree van dit deel van Donkersloot, zijn kantoren en een parkeerterrein gesitueerd. Het parkeerterrein heeft voornamelijk een functie als langparkeerterrein voor vrachtwagens. Dit gebied is ook in de ruimtelijke visie meegenomen maar maakt geen onderdeel uit van de planherziening. De kleinschalige bedrijvigheid langs de Havenkade is vanwege de directe relatie met de ontwikkelingen wel meegenomen in het voorliggende herzieningsplan.

Functionele invulling

Door de goede ontsluiting via de Donkerslootweg en de Havenstraat is het plangebied uitstekend geschikt voor bedrijfshuisvesting. Een woonfunctie is in het verleden wel overwogen, maar gelet op de bedrijfsvestiging in de directe omgeving en de woningbouwprogrammering niet realistisch.

De herontwikkeling van het bedrijventerrein mag niet concurrerend zijn voor de op stapel staande herinrichting van het noordelijk centrumgebied waar onder meer detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, en kantoren worden gerealiseerd. Ontwikkeling van kantoor- of detailhandelfuncties op het terrein van Bakker Staal is derhalve niet gewenst. Bedrijfsvestigingen met bijbehorende kantoren (ondergeschikt aan de hoofdfunctie) en grootschalige detailhandel kunnen (onder voorwaarden) wel worden toegestaan.

Aangezien de locatie in een bedrijfsomgeving ligt en vanwege de woningbouwprogrammering van de gemeente worden geen (nieuwe) bedrijfswoningen toegestaan.

Ontsluitingsstructuur

De bedrijven dienen ontsloten te worden via de Havenstraat, die goed aansluit op de hoofdwegenstructuur. Wellicht zal deze weg in de toekomst worden voorzien van fietsstroken. Rekening dient te worden gehouden met een toekomstige totale verhardingsbreedte van circa 10 meter.

De verbinding Havenstraat/St. Jorisstraat wordt, uitgaande van beleidsvoornemens ten aanzien van de ontsluiting van het centrum, in de toekomst voor gemotoriseerd verkeer afgesloten. De huidige ontsluiting van het perceel van "Bakker Staal" vanaf de Westmolendijk dient, uitgaande van het beleidsvoornemen om deze weg autoluw te maken, te vervallen.

De besluitvorming over een metro door Ridderkerk is nog niet uitgekristalliseerd. Vooralsnog wordt de reservering voor een mogelijk toekomstig metrotracé gehandhaafd.

Milieuzonering

Het bedrijf Staalgieterij Bakker B.V. valt volgens de Staat van Inrichtingen in categorie 4. Deze categorie is destijds overgenomen in het bestemmingsplan aangezien uitplaatsing van het bedrijf niet aan de orde was. Uitgaande van de toekomstige ontwikkelingen en de aanwezigheid van gevoelige functies in de directe omgeving is een heroverweging van de destijds vastgelegde maximaal toegestane milieucategorie opportuun. Uitgaande van de huidige milieueisen en de kenmerken van de omgeving dienen bij voorkeur alleen nieuwe bedrijven uit maxi-

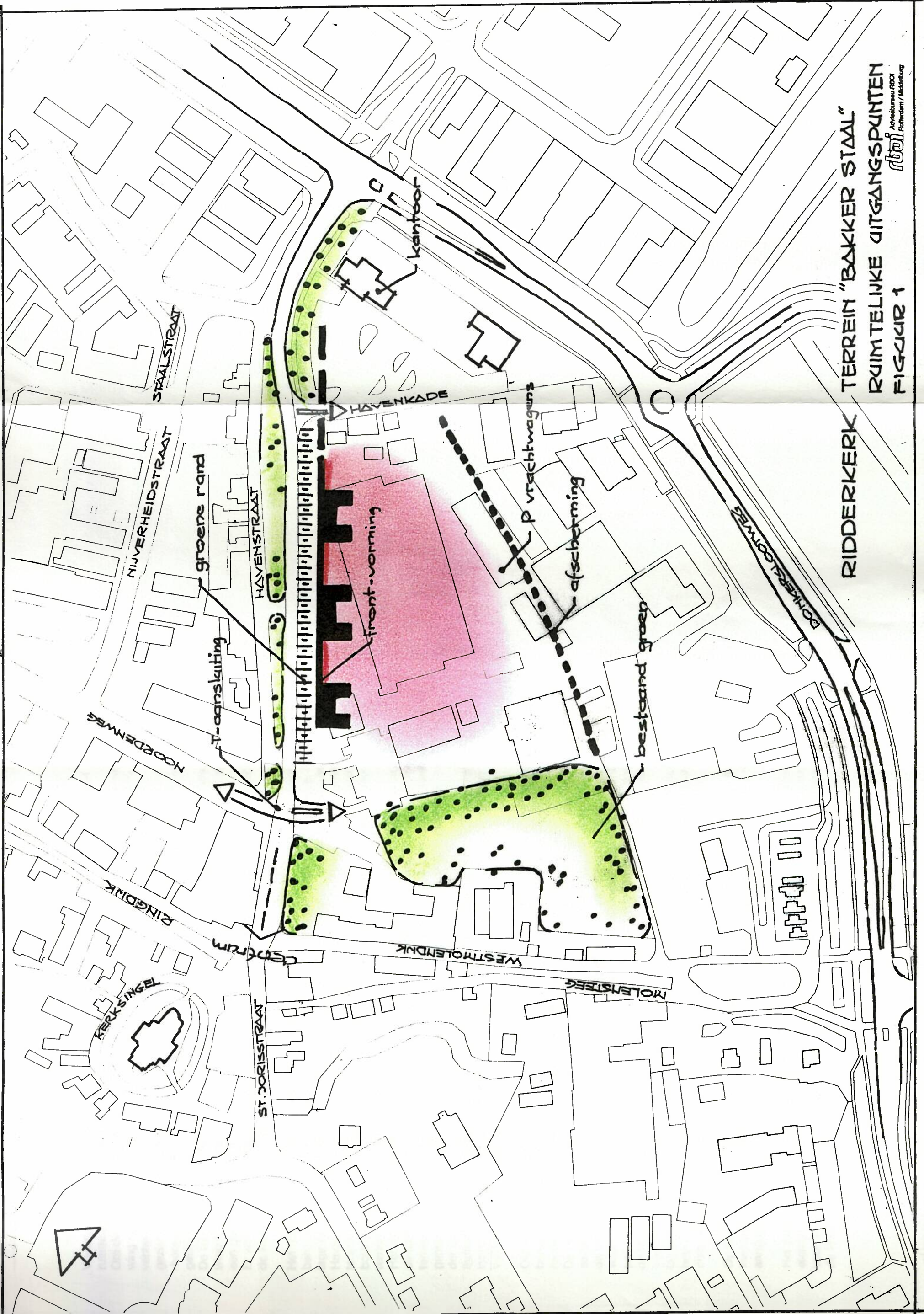
maal categorie 3 van de Staat van Inrichtingen te worden toegestaan. De kwaliteit van de leefomgeving is zo gewaarborgd. Zo kan mogelijke hinder voor de directe omgeving, en voor de bedrijven onderling, worden beperkt.

De tuinbestemming achter de woningen aan de Westmolendijk dient te worden gehandhaafd. Dit groengebied, dat wordt gebruikt voor volkstuinen, vormt een goede buffer tussen de bestaande woningen en de nieuwe bedrijven.

Bodemkwaliteit

Door de DCMR milieudienst Rijnmond is een inschatting gegeven van de bodemverontreinigingssituatie op het terrein van Staalgieterij Bakker B.V. Op basis van de onderzoeksrapporten kan worden geconcludeerd dat zich op het terrein op een drietal plaatsen sterke olieverontreinigingen (mobiele verontreiniging) bevinden die dienen te worden afgegraven. Hiervoor dient nader bodem- en saneringsonderzoek plaats te vinden en dient een saneringsplan te worden opgesteld. Omdat het hier waarschijnlijk om een ernstige vorm van bodemverontreiniging gaat, dient er ingevolge de Wet Bodembescherming een saneringsplan bij de provincie te worden ingediend.

Tevens blijkt dat over het gehele terrein niet-mobiele verontreinigingen voorkomen in wisselende concentraties. Het betreft verontreiniging met zware metalen. Bij de herinrichting van het terrein zal een sterk accent worden gelegd op functiegericht hergebruik van de vrijkomende grondstromen (functioneel saneren). Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de sanering van een aantal ondergrondse tanks.



TERREIN "BAKKER STAAL"
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN
FIGUUR 1

Adviseurs RBO
Rotterdam / Middenburg

Voorafgaand aan het ontwerp van herinrichtingsmodellen voor het plangebied is een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd.

Om de hoofdstructuur van het gebied te versterken wordt uitgegaan van begeleidende bebouwing langs de Havenstraat (zie figuur 1). Dit uitgangspunt maakt het mogelijk om het bedrijventerrein naar de openbare weg te presenteren. Het nieuwe bebouwingsfront bepaalt het gezicht van het bedrijventerrein door aantrekkelijke architectuur en accenten in bouwstijl en -hoogte. Eventuele grootschalige detailhandel zal bij voorkeur langs de Havenstraat worden gesitueerd.

De toegestane bouwhoogte bedraagt voor het gehele terrein, met uitzondering van het bebouwingsfront, 10.00 m. Langs de Havenstraat bestaat de mogelijkheid om hoogte-accenten tot een goothoogte van 14.00 m te realiseren.

Er wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van zowel kleine als grotere kavels, waarbij de kavels tot maximaal 80% mogen worden bebouwd.

Het "dijkje" (de oude waterkering langs de zuidzijde van de Havenstraat), wordt bij voorkeur behouden als karakteristiek en structurerend element, echter zonder opgaande beplanting. Dit lage element creëert een gewenste geleding in het profiel, waardoor de karakteristiek van de Havenstraat behouden blijft. Wanneer de bebouwing terugligt, zal de te realiseren parkeerruimte achter dit lage dijkje liggen (zie doorsnede op figuur 2). Als de voorgevel van de bedrijfsbebouwing direct aan de Havenstraat wordt gesitueerd (dus zonder parkeerruimte op het voorterrein), is handhaving van het dijkje niet noodzakelijk.

Het dijkje vormt als groene rand van het bedrijventerrein een groenstructuur die aansluit op de directe omgeving. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Op het bedrijventerrein zelf is het gewenst enkele grote bomen op te nemen, die vrij in de buitenruimte worden geplaatst op beeldbepalende locaties. De bomen worden solitair of in groepjes geplaatst, zonder onderbeplanting.

Indien in de toekomst daadwerkelijk wordt overgegaan tot aanleg van fietspaden of stroken langs de Havenstraat dan zal hiervoor ruimte moeten worden gevonden door gedeeltelijke verharding van groenstroken.

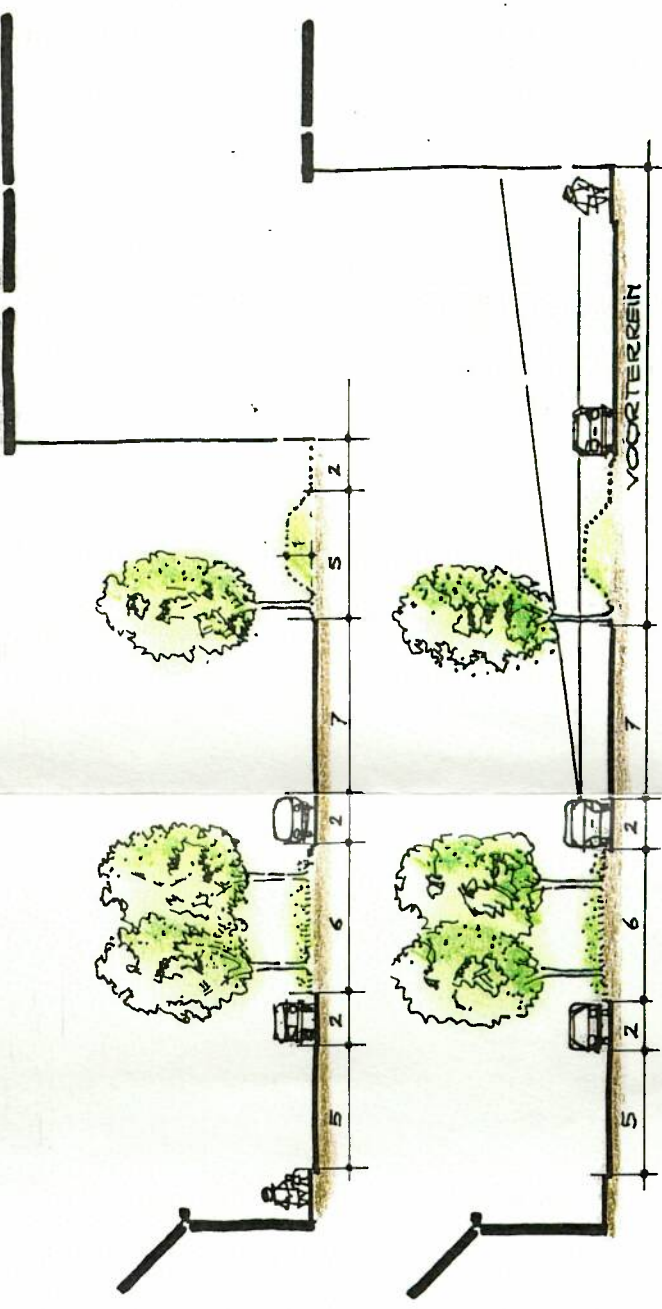
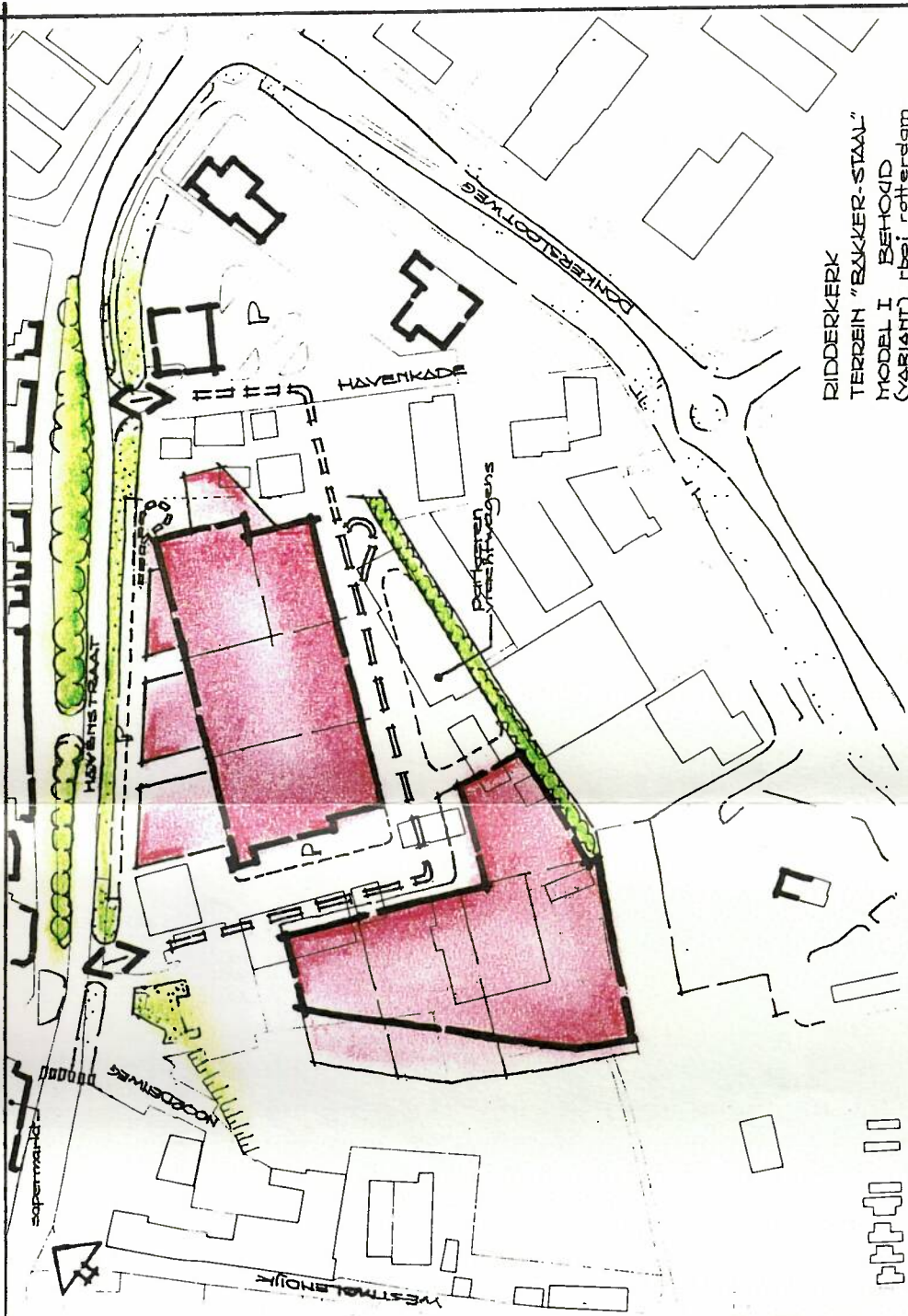
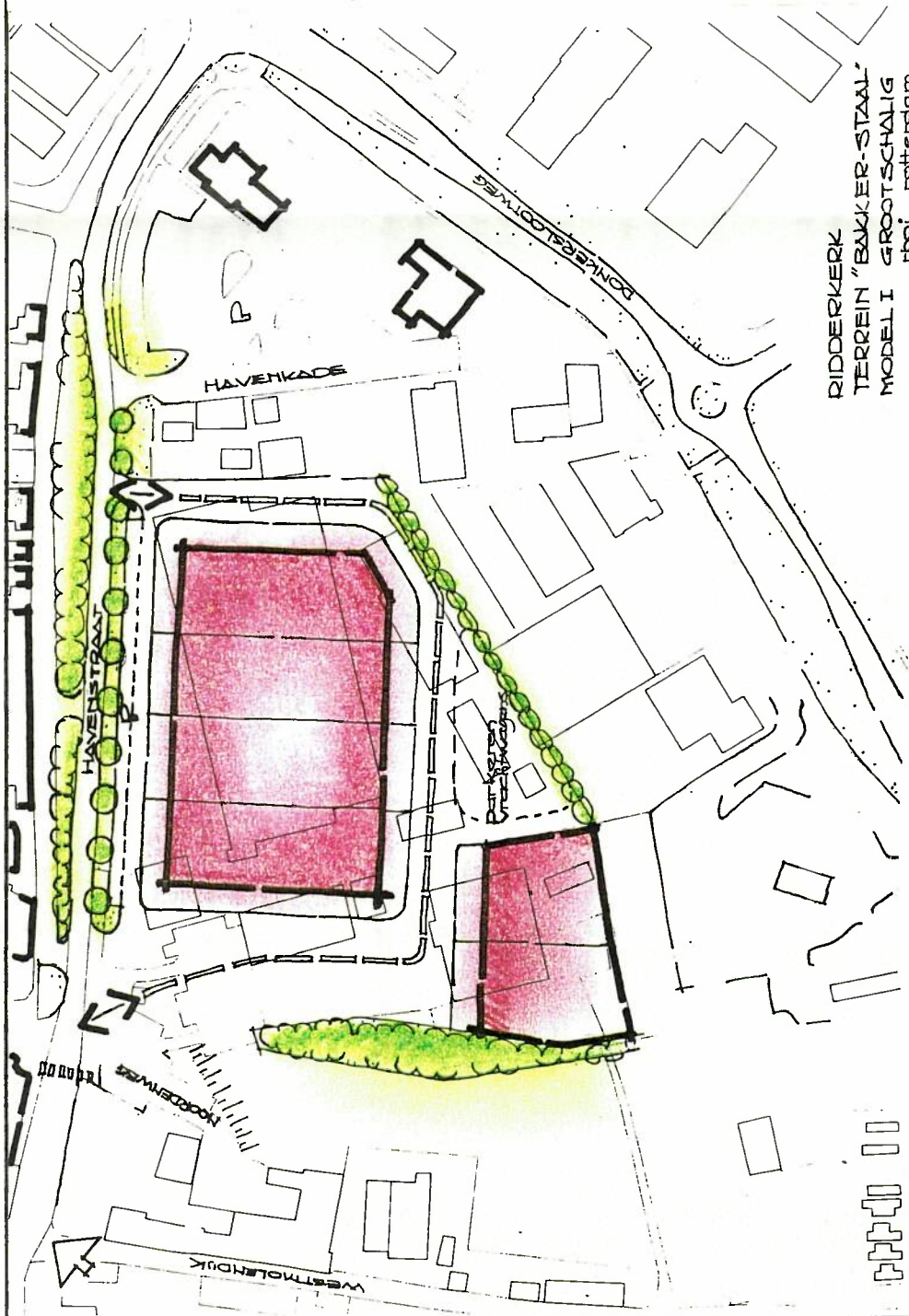
Om het bedrijventerrein doelmatig te kunnen gebruiken is een rondrijmogelijkheid en goede bereikbaarheid van de bedrijven noodzakelijk. Het is wenselijk om de interne routing ook door representatieve voorkanten van bebouwing te begeleiden.

De hoofdentree van het terrein wordt recht tegenover de Noordenweg gesitueerd, waardoor de samenhang en verkeersveiligheid wordt verbeterd. De toekomstige kruising (na afsluiten van de verbinding naar de St. Jorisstraat) vormt voor autoverkeer een zogenaamde T-splitsing waar de langzaamverkeersverbinding naar het centrum (via de St. Jorisstraat), op aansluit. De parkeergelegenheid aan de westkant, die met name functioneert voor de aan de overzijde van de Havenstraat gelegen supermarkt, dient te worden heringericht. Door de voorgestelde verkeersontsluiting verbetert de oversteek voor voetgangers.

De beeldvorming van de hoofdentree naar het bedrijventerrein dient te worden bepaald door bebouwing (voorgevels met een "open" karakter, waarbij aandacht wordt besteed aan de architectuur) met eventueel aanvullende groenvoorzieningen.

Op het terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Uitgangspunt is dat parkeergelegenheid bij nieuwbouw met name op eigen terrein wordt gerealiseerd. In bijlage 1 is aangegeven welke parkeerkentallen per bedrijfsoort gelden.

Het parkeerterrein ten oosten van de Havenkade, bij de kantoren, vormt ruimtelijk een storend element. Er wordt daarom gestreefd naar realisering van een alternatieve (lang)parkeerruimte voor vrachtwagens in het te ontwikkelen gebied. Op de huidige locatie kan in dat geval langs de Havenstraat nieuwbouw worden gerealiseerd.



RIDDERKERK

TERREIN "BAKKER STAAI"
MODELLEN EN PROFIELEN
FIGUUR 2

Adviesbureau RBOI
Rotterdam / Middelburg

Op basis van de genoemde ruimtelijke en functionele uitgangspunten is een modellenstudie gemaakt, die heeft geresulteerd in enkele verkavelingsmodellen. Deze verkavelingsmodellen geven inzicht in de mogelijkheden van het terrein en bieden handvatten bij het uitwerken van een verkaveling en inrichtingsplan. De modellen zijn hieronder beschreven en worden in figuur 2 weergegeven.

Model I

De rooilijn van de begeleidende bebouwing aan de Havenstraat is in dit model circa 10 meter achter het talud gelegd. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde van het gebouw de ruimte om een voorrijstraat met parkeergelegenheid te realiseren voor bezoekers.

Er is in dit model gestreefd naar ontwikkelingsmogelijkheden voor relatief grote kavels. Aan de zuidrand is een kavel opgenomen (die eventueel ook kan worden gesplitst) welke het zicht vanaf de entree mede bepaald. De grootte van de kavels zal afhankelijk zijn van de vraag. De grens van het terrein aan de zuidzijde wordt voorzien van een groenstrook om zicht op achterkanten van bestaande bedrijven langs de Donkerslootweg te voorkomen.

Direct daarnaast worden vrachtwagenparkeerplaatsen, ter vervanging van het bestaande parkeerterrein gesitueerd. Het zicht, de verlichting en de controle op deze nieuwe locatie is een aandachtspunt.

De parkeergelegenheid zal op eigen terrein gerealiseerd worden. Alleen aan de voorzijde kunnen openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De verkeersstructuur bestaat uit een rondrijmogelijkheid, die gebruikmaakt van een extra inrit vanaf de Havenstraat. In plaats van de extra aansluiting is ook een alternatief mogelijk, namelijk op het terrein zelf rondrijden. In de variant (zie hieronder) is een alternatief voor de ontsluitingsstructuur opgenomen; het realiseren van een verbinding met de Havenkade. Dit biedt ook voordelen voor het oostelijke terrein.

Een extra aansluiting vergroot de bereikbaarheid, maar is niet essentieel (één aansluiting is voldoende). Indien geen ontsluiting vanaf de Havenkade en geen rondrijmogelijkheid op het terrein wordt gerealiseerd, dan dient aan de oostzijde van de vrachtwagenparkeerplaatsen een keermogelijkheid te worden gerealiseerd.

De **variant** op dit model gaat uit van hergebruik van (een deel van) de bestaande omvangrijke bedrijfshal van "Bakker Staal". Wanneer het noordoostelijk deel van de bestaande hal, de architectonisch interessante kop, wordt gehandhaafd, dan krijgt het bedrijventerrein een sterke identiteit. Voor deze variant moet eerst onderzocht worden of het gebouw intern kan worden ingedeeld in verschillende bedrijfsunits, en of de gevels aan de Havenstraat een meer sprekend gezicht kunnen krijgen door het toevoegen van enkele aanbouwen, waarin entrees van bedrijfsunits kunnen komen. Door deze aanbouwen architectonisch te verbijzonderen wordt de hal op een functionele manier (deze wordt geschikt voor meerdere kleinere bedrijven die zich afzonderlijk kunnen presenteren) gemoderniseerd.

Aan de westzijde van het terrein kan aanvullend een aaneengesloten rij kavels worden ontwikkeld.

Model II

De voorgevelrooilijn van de begeleidende nieuwbouw langs de Havenstraat ligt in dit model direct aan het dijkje. Deze bebouwingsopzet maakt het mogelijk dat het bedrijventerrein zich nog sterker kan presenteren naar de Havenstraat.

Bedacht moet worden dat deze bebouwing meerdere representatieve voorkanten dient te krijgen. Tussen de bebouwing kan voorzien worden in parkeergelegenheid. Vervolgens is het mogelijk om "rug aan rug" kleine kavels te ontwikkelen centraal in het gebied. Om een aantrekkelijk beeld te creëren worden ook langs een deel van de zuidrand kavels uitgegeven. Er wordt uitgegaan van een invulling met voornamelijk kleinere kavels.

Er is evenals in model I een eventuele parkeervoorziening voor vrachtwagens aangegeven, en een rondrijmogelijkheid. Door niet alle kavels aan de oostzijde uit te geven kan ook binnen dit model een verkeerskundige verbinding met het naastgelegen terrein worden gelegd.

Wanneer het vrachtwagenparkeren daadwerkelijk wordt verplaatst, dan kan de begeleidende bebouwingswand langs de Havenstraat nog worden aangevuld door deze door te zetten op een deel van het oostelijk gelegen bedrijventerrein. Dit vergroot bovendien de ruimtelijke samenhang tussen de gebieden.

Thans is duidelijk dat op het terrein van "Bakker Staal" nieuwe ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden. Het is echter nog niet duidelijk hoe de inrichting van het gebied er in de toekomst precies uit gaat zien. Hierover zal overleg moeten worden gevoerd met de nieuwe eigenaar. Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven, brengen de toekomstige ontwikkeling onzekerheid met zich mee en is een planologische bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen gewenst.

De vigerende regeling voor het gebied is globaal. Voor het hele gebied geldt een bedrijfsbestemming, waarbij nauwelijks aanvullende regels zijn gesteld ten aanzien van de inrichting. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan, wordt deze bestemming in de onderhavige herziening omgezet in een uit te werken bestemming. Het voordeel daarvan is dat niet gebouwd mag worden, voordat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld en goedgekeurd. Met uitwerken kan worden gewacht totdat plannen ontworpen zijn, die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten. De kleinschalige bedrijvigheid langs de Havenkade is vanwege de directe relatie met de ontwikkelingen ook meegenomen in het herzieningsplan.

Bedrijven zijn toelaatbaar voorzover deze vallen in de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van Inrichtingen. Kantoren zijn alleen toelaatbaar voorzover ze onderdeel uitmaken van een bedrijf. Ten hoogste 50% van de oppervlakte van een bedrijf mag worden benut voor kantoren. Door middel van een in het uitwerkingsplan op te nemen vrijstellingsbevoegdheid kan dit aandeel worden vergroot. "Volumineuze detailhandel" is onder voorwaarden toelaatbaar. In het uitwerkingsplan dient hiervoor een vrijstellingsregeling te worden opgenomen. In de vrijstellingsbevoegdheid wordt geregeld welke bedrijven toelaatbaar zijn. Detailhandel dient bij voorkeur te worden gesitueerd langs de Havenstraat.

In een nadere eisen regeling kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de representativiteit van gebouwen langs de Havenstraat en in het verlengde van de ontsluitingsweg van het gebied.

De verkeersbestemming "V" welke door de bestemmingen "Tuin" en "Groenvoorziening" tussen het bedrijventerrein en de Westmolendijk loopt, komt bij de herziening te vervallen. Hierdoor vervalt de ontsluiting van het bedrijfsterrein vanaf de dijk. De ontsluiting van de volkstuinen kan blijven plaatsvinden via gronden met de bestemmingen "Tuin" en "Groenvoorziening".

6.1. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO

Van 6 juli 1998 tot en met 31 juli 1998 heeft het voorontwerp van de 1e herziening van bestemmingsplan Noordenweg-Westmolendijk voor iedereen ter inzage gelegen. In de publicatie hierover in weekblad De Combinatie is uitgebreid ingegaan op de aanleiding en de doelstellingen van de voorgenomen herziening. Tijdens de periode waarin het voorontwerp ter inzage lag, bestond de gelegenheid schriftelijk op het voorontwerp te reageren. Drie belanghebbenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, te weten:

1. Zeilmakerij v/h J. Smit, gevestigd Havenstraat 2, Postbus 20, 2980 AA Ridderkerk;
2. Schietvereniging Sint Joris, Westmolendijk 41, 2985 XH Ridderkerk;
3. De heer G.A.M. van de Wiel, Julianalaan 227, 3722 GL Bilthoven.

Deze reacties zijn hieronder samengevat en volledigheidshalve integraal opgenomen in bijlage 2.

Met betrekking tot deze reacties wordt het volgende opgemerkt.

Ad 1 Zeilmakerij v/h J. Smit

Reactie

De voorgenomen herziening strekt zich uit over het bedrijfsperceel Havenstraat 2, waarop de zeilmakerij is gevestigd. De nieuwe ontwikkelingen op het voormalig terrein van Bakker Staal staan los van het terrein van de zeilmakerij en de activiteiten die daar worden uitgeoefend. De onderneming wil niet in de herziening van het bestemmingsplan worden betrokken.

Commentaar

De bedrijven aan de Havenstraat zijn in het plangebied voor de herziening betrokken, omdat hiermee aanzienlijk ruimere mogelijkheden voor planontwikkeling ontstaan dan wanneer het gebied wordt beperkt tot het Bakker Staalterrein. De kwaliteit van de herontwikkeling kan positief worden beïnvloed door deze gebiedsuitbreiding (ruimtelijke samenhang en ontsluitingsmogelijkheden). Met name aan de zijde van de Havenstraat, een zichtlocatie aan een belangrijke verkeersverbinding naar het centrum van de gemeente, is een kwaliteitsimpuls in de bedrijfsontwikkeling van groot belang. De huidige bebouwing aan deze zijde maakt een versleten indruk en is aan herontwikkeling toe.

Eventuele bouwplannen van de zeilmakerij dienen dan ook te worden gezien in relatie tot de totaalontwikkeling van het gebied. Aan het verzoek om het terrein van de zeilmakerij buiten het plangebied te houden, wordt niet voldaan.

Ad 2 Schietvereniging Sint Joris

Reactie

De vereniging vreest voor afname van parkeergelegenheid. Op dit moment is een gedeelte van het bedrijfsperceel van voormalig Bakker Staal beschikbaar voor parkeren door bezoekers van de verenigingsaccommodatie. Als gevolg van bouwactiviteiten op het terrein zal deze parkeermogelijkheid kunnen vervallen. In dat geval zal op de Westmolendijk door overmatige parkeerdruk een problematische verkeerssituatie ontstaan.

Commentaar

In de huidige situatie gebruikt de schietvereniging een gedeelte van het bedrijfsterrein voor parkeren. Op grond van het geldende bestemmingsplan is een dergelijk gebruik toegestaan. Ook in de voorgenomen herziening is het mogelijk de gronden met de bestemming "uit te werken gebied voor bedrijven" te benutten voor parkeren. In dit opzicht geeft het herziene plan dezelfde mogelijkheden als de geldende regeling.

Afwijkend ten opzichte van het geldende plan is de ontsluiting van het terrein. In de herziening wordt uitgegaan van ontsluiting van het totale bedrijfsperceel op de Havenstraat, terwijl het terrein op dit moment vanaf de Westmolendijk is ontsloten. Ook met een nieuwe ontsluitingsstructuur is echter gebruik van een deel van het bedrijfsterrein door bezoekers van de schietvereniging mogelijk.

Wanneer echter de (toekomstige) eigenaar van het bedrijfsterrein niet langer bereid zou zijn terrein ten behoeve van parkeren beschikbaar te stellen, ontstaat mogelijk voor bezoekers van de schietvereniging een parkeerprobleem dat zijn uitstraling kan hebben op de omgeving. In dat geval dient in relatie tot de ernst van de problematiek te worden bezien welke oplossingen hiervoor kunnen worden gevonden. Hierbij is voor de gemeente uitgangspunt dat de tuinzone tussen het bedrijfsterrein en de bebouwing aan de Westmolendijk als bufferzone tussen bedrijvigheid en woongebied wordt gehandhaafd en derhalve niet wordt benut voor parkeren. Eventueel kan worden overwogen de groenzone ter plaatse van de huidige ontsluiting op de Westmolendijk in te richten voor parkeren.

Ad 3 De heer Van de Wiel

Reactie

Als eigenaar van het voormalig terrein van Bakker Staal verzoekt de heer Van de Wiel de volgende wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.

- a. Uitbreiding van het gebied waarop de herziening betrekking heeft met de tuinzone tussen het bedrijfsterrein en de bebouwing aan de Westmolendijk, alsmede het parkeerterrein aan de Havenstraat in het verlengde van de tuinzone. Door toevoeging van deze gebieden ontstaat meer flexibiliteit bij de definitieve planontwikkeling.
- b. In het bestemmingsplan vastleggen dat de huidige machinefabriekhal wordt gehandhaafd.
- c. Mogelijkheden voor ontsluiting van het bedrijfsterrein op de Havenstraat opnemen buiten het terreingedeelte dat ten behoeve van parkeren wordt verhuurd aan Bas van der Heijden. Dit houdt verband met de feitelijke onmogelijkheid wijzigingen aan het parkeerterrein aan te brengen in verband met een langlopend huurcontract.
- d. De mogelijkheid opnemen om (delen van) het terreingedeelte met de bestemming tuin voor andere doeleinden, zoals parkeren te kunnen gebruiken.
- e. De mogelijkheid opnemen om ter plaatse van de huidige – te vervallen – ontsluiting op de Westmolendijk woningbouw te realiseren.
- f. De mogelijkheid opnemen om vanaf het bedrijfsterrein een ontsluiting op de Havenkade te realiseren.
- g. Het dijkje (talud) op de terreingrens aan de zijde van de Havenstraat afvlakken, zodat vanaf de Havenstraat zicht op de bedrijfsgebouwen ontstaat.

Commentaar

- a. Het opnemen van genoemde gebieden binnen de uit te werken bestemming geeft inderdaad meer flexibiliteit bij de concrete planontwikkeling voor het terrein. Anderzijds hecht de gemeente grote waarde aan instandhouding van de bufferzone tussen het bedrijfsterrein en de bebouwing aan de Westmolendijk. Om deze zone veilig te stellen, is een concrete bestemming, die de gebruiks- in inrichtingsmogelijkheden vastlegt van groot belang. De geldende tuinbestemming is hiervoor adequaat. Om de mogelijkheden voor herontwikkeling zo ruim mogelijk te maken, is de breedte van de tuinzone consequent op 30.00 m gesteld. Hiermee is de oppervlakte van het te ontwikkelen gebied enigszins vergroot en de vorm ervan logischer geworden.
- b. Handhaving van bestaande bebouwing is op grond van de uit te werken bestemming in beginsel mogelijk. Wanneer tot handhaving wordt besloten, kan bij de vaststelling van het uitwerkingsplan een op de situatie toegesneden verkaveling worden vastgelegd.
- c. In artikel 17a, lid 2 is opgenomen dat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer in elk geval plaats dient te vinden ter plaatse van of in de nabijheid van de op de kaart aangegeven pijl. Het voorschrift wordt zodanig aangepast dat ontsluiting buiten het aan Bas van der Heijden verhuurde terreingedeelte eveneens mogelijk is. De voorkeur gaat uit naar een ontsluiting tegenover de Noordenweg aan de overzijde van de Havenstraat.
- d. Verwezen wordt naar het commentaar onder punt a.
- e. Het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties op de betreffende locatie aan de Westmolendijk past niet in het gemeentelijk beleid. Nieuwe bouwmogelijkheden worden mede in verband met de beperkte bouwtaak van de gemeente alleen opgenomen voor locaties waar programmatisch woningbouwontwikkeling plaatsvindt. Aan het opvullen

van open plaatsen tussen de bestaande bebouwing, waar op talloze plaatsen in de gemeente in beginsel gelegenheid voor is, wordt geen medewerking verleend. Aan dit verzoek wordt dan ook niet voldaan.

Het terrein ter plaatse van de ontsluiting op de Westmolendijk zou eventueel kunnen worden benut als parkeervoorziening voor de schietvereniging. Tevens wordt verwezen naar het commentaar op de reactie van de schietvereniging.

- f. De geldende bestemming en de nieuwe bestemmingsregeling laten ontsluiting van het bedrijfsterrein op de Havenkade toe. Los hiervan dient met de eigenaar van de voor de ontsluiting benodigde grond, in casu de gemeente, overeenstemming te worden bereikt over het gebruik voor dit doel.
- g. In het voorontwerp is waarde toegekend aan handhaving van het dijkje langs de terreingrens aan de zijde van de Havenstraat. Hieraan ligt ten grondslag de wens om de Havenstraat een duidelijk profiel te geven door middel van een begeleidend element. Commercieel gezien is het van groot belang dat vanaf de Havenstraat het zicht op de te realiseren gebouwen is gegarandeerd. Het dijkje zal daarom niet hoger dan 80 tot 100 cm zijn. Ook het aspect van veiligheid en sociale controle is met een open zichtrelatie gediend. Van gemeentezijde bestaat de bereidheid in het kader van de planontwikkeling mee te werken aan een oplossing, waarin de zichtrelatie tussen de Havenstraat en de te realiseren bebouwing in voldoende mate aanwezig is. Het bestemmingsplan biedt hiertoe voldoende mogelijkheden omdat het dijkje niet is vastgelegd in de voorschriften.

6.2. Overleg ingevolge artikel 10 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de volgende vooroverleginstanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Waterschap IJsselmonde;
3. Rijksconsulent voor Economische Zaken in Zuid Holland;
4. Eerstaanwendend ingenieur-directeur (EID) van de directie Zuid-Holland van het Ministerie van Defensie;
5. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
6. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening (Inspectie West);
7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas;
8. Regionale inspecteur van de Milieuhygiëne;
9. N.V. Nederlandse Gasunie West;
10. N.V. Watermaatschappij Zuid-Holland Oost.

De onder 2, 4, 6 en 9 genoemde instanties hebben medegedeeld geen reden te hebben tot het maken van opmerkingen. De onder 1 en 5 genoemde instanties hebben inhoudelijk gereageerd. Hun reacties zijn opgenomen in bijlage 3.

Ad 1 Provinciale Planologische Commissie

Reactie

Het voorontwerp geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Milieuzonering

Geadviseerd wordt om het gebruik van milieucategorie 3 op het terrein toe te passen nader te motiveren. Tevens zou een vrijstellingsmogelijkheid voor categorie 4 in het plan opgenomen moeten worden voor bedrijven die zich in de (milieu)praktijk gedragen als categorie 3.

Bodem

In het bestemmingsplan wordt geen inzicht gegeven in de bodemkwaliteit van het vrijkomende terrein.

Locatiebeleid

Het plangebied wordt uit een oogpunt van locatiebeleid getypeerd als C-locatie. Met betrekking tot de realisering van kantoren dient de bestemmingsregeling te worden aangevuld overeenkomstig de Provinciale Nota Planbeoordeling 1998. Hiertoe dient de bestemmingsregeling in artikel 17a te worden aangevuld.

Detailhandel

Aanbevolen wordt kennis te nemen van de Structuurvisie detailhandel Zuid-Holland, die in juni 1996 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld.

Commentaar*Milieuzonering*

In hoofdstuk 2 van de toelichting is een nadere motivering gegeven met betrekking tot de keuze vooral bedrijven uit categorie 3 toe te laten.

De in de reactie bedoelde vrijstelling is reeds in het vigerende plan (Noordenweg-Westmolen-dijk) aanwezig. Vanzelfsprekend blijven de voorschriften uit het vigerende plan mede van toepassing na het van kracht worden van deze partiële herziening. De reactie leidt derhalve niet tot aanpassing van het plan.

Bodem

In de toelichting is een tekstgedeelte toegevoegd, waarin de meest recente gegevens betreffende de bodemsituatie zijn vermeld.

Locatiebeleid

De bestemmingsregeling in artikel 17a, lid 4 is in genoemde zin aangepast.

Detailhandel

De bestemmingsregeling in artikel 17a, lid 5 is in overeenstemming gebracht met de Structuurvisie detailhandel uit 1996.

Ad 2 Rijkswaterstaat, directie Zuid-HollandReactie

De in artikel 17a, lid 4 opgenomen vrijstellingsregeling betreffende de bouw van kantoren dient nog te worden aangevuld met de zinsnede "mits het kantoordeel niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte".

Commentaar

Deze opmerking komt overeen met de opmerking van de PPC onder b. De zinsnede wordt toegevoegd.

bijlagen

De volgende parkeerkentallen geven inzicht in het aantal parkeerplaatsen waarmee bij verschillende soorten bedrijven rekening moet worden gehouden:

Functie	Aantal parkeerplaatsen per 100 m ² bvo + arbeidsplaats
industrie, ambacht, bouw, groothandel en transport	1,1-1,6
autoshowroom	1,0
toonzaal	1,2
doe-het-zelf, bouwmarkt	2,2
tuincentrum	2,0
opslag	0,3-0,7
laboratorium	1,0
sociale werkplaats	0,25
kantoor (als onderdeel van een bedrijf):	
- zonder baliefunctie	0,2-0,25 + 0,25-0,50
- met baliefunctie	0,2-0,25 + 0,25-0,75
garage, servicestation	3,2

Reactie op...

Geachte...

Mijn...

Bestemming...

Ministerie...

Dat U...

daar...

Commissie...

Ik...

terwijl...

in...

Ten...

voor...

Ik...

Inclusie...

hoger...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

L EILMAKERIJ v/h J. SMIT

L. van der Linden

- Dekkleden
- Autokleden
- Tenten en vlaggen
- Water- en Kampeersportartikelen
- Touw en draad
- Zonweringen
- Perma Aluminium Jaloezieën

Havenstraat 2
Postbus 20, 2980 AA Ridderkerk
Telefoon 01804-20490
b.g.g. 01859-13193 (privé)
Postbank 540922
Bankrelatie: Amro Bank N.V.
Rekeningnr. 47.87.98.474
Registernr. 82408 K.v.K. Rotterdam

AANTEKENEN

College van Burgemeester
en Wethouders,
Postbus 271,
2980 AG Ridderkerk.

Ridderkerk, 22 Juli 1998

Betr.: Herziening bestemmingsplan etc.

Geacht College.

Met verwondering heb ik kennis genomen van het stuk over **herziening bestemmingsplan voor voormalig terrein Bakker** in de kourant de Combinatie dd 2 Juli 1998.

Dat U aan het terrein Bakker een bijzondere bestemming wilt geven - daar kan ik inkomen doch dat U mijn terrein [zie tekening in deze Combinatie] daarin betreft is mij volkomen onduidelijk.

Ik oefen al jarenlang mijn bedrijf uit aan de Havenstraat, op eigen terrein en met eigen gebouwen, ik wens dus niet opgenomen te worden in een bestemmingsplan c.q. een herziening van een bestemmingsplan.

Ten andere zou het dus blijken, dat, als er een event.koper zou komen voor mijn geheel U geen bouwvergunning zal verstrekken.

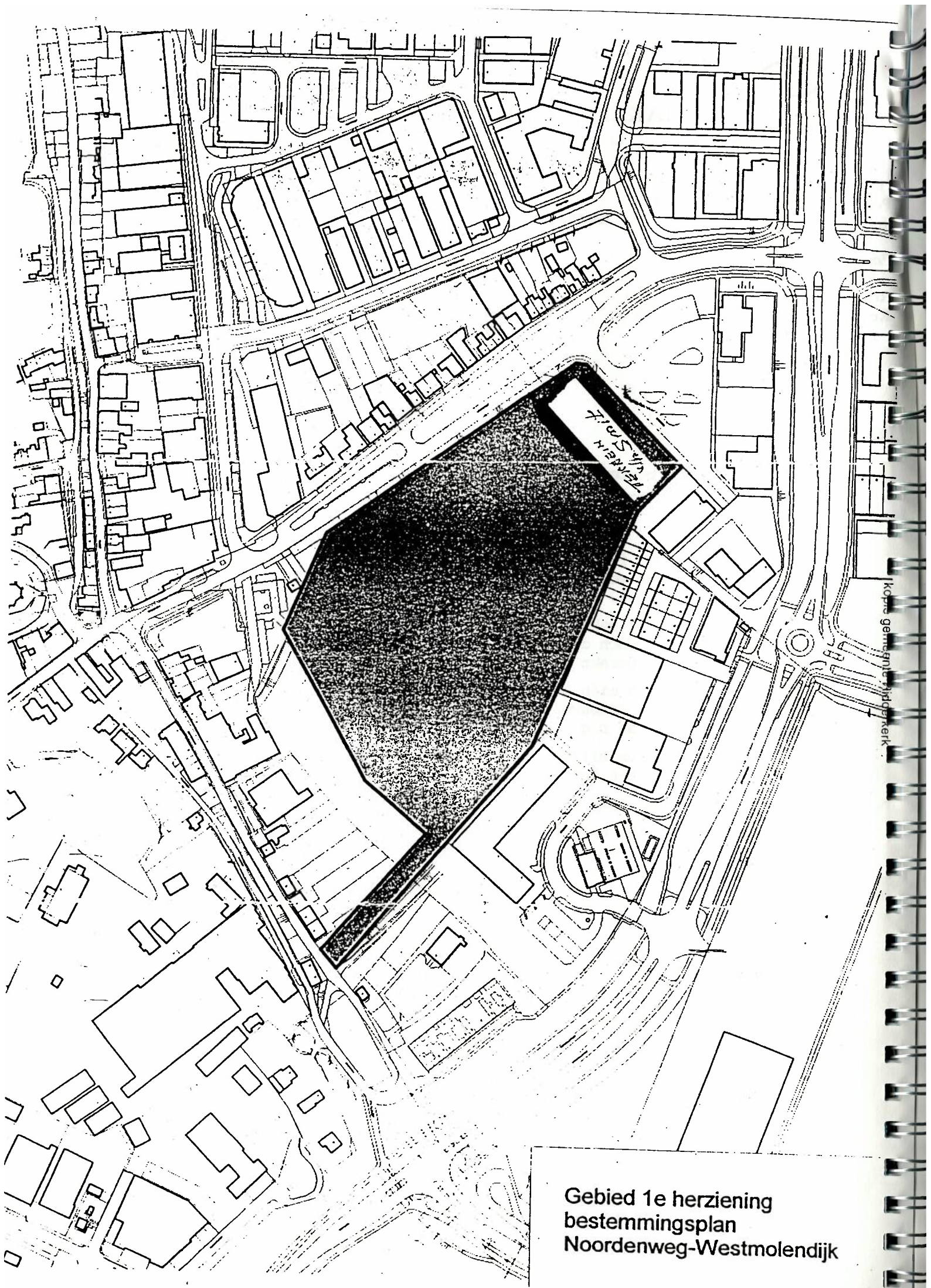
Ik zie gaarne bevestiging van dit schrijven tegemoet.

Inmiddels verblijf ik, met verschuldigde achting,

hoogachtend,

L. van der Linden.

Gemeente Ridderkerk	Dir.		Datum	Par.
 98/07053	Afd.	VRV		
	Afd.			
	Afd.			
	Afd.			
27 juli 1998	Ontv.bev.	ja	arch.	Kopie Best



Gebied 1e herziening
bestemmingsplan
Noordenweg-Westmolendijk



Schietvereniging „Sint Joris”

Begiftigd met de Koninklijke Erepenning

OPGERICHT 15 APRIL 1932

Schuttershuis Westmolendijk 41, 2985 XH Ridderkerk
Tel. 0180 - 422648



Algemene Beroepscommissie der Gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

Ridderkerk, 27 juli 1998

Geachte heer / mevrouw,

Voor de goede orde deel ik u het volgende mede:

Wij hebben vernomen dat het adviesbureau voor ruimtelijk beleid, ontwikkeling en inrichting – Rotterdam B.V. een plan heeft ontwikkeld met betrekking tot de Westmolendijk en de Noordenweg.

Als schietvereniging gevestigd aan de Westmolendijk 41 te Ridderkerk hebben wij ernstige bedenkingen bij dit plan en maken dan ook onder voorbehoud van alle rechten voortijdig bezwaar tegen dit plan.

Daar wij als vereniging wegens eventuele calamiteiten niet meer op de Westmolendijk konden parkeren, is er jaren geleden besloten dat de auto's van de leden op het voormalige Bakker terrein konden parkeren. Dit kunnen per avond ca. 100 auto's. De vereniging is inmiddels bereikbaar gemaakt vanaf deze parkeerplaats aan de achterzijde. De toegang tot de parkeerplaats is ontsloten d.m.v. een pad aan het einde van de Westmolendijk.

Voor wat betreft de toekomstige situatie nadat de bouwwerkzaamheden zijn gerealiseerd, rest de leden geen andere mogelijkheid dan hun auto elders te plaatsen en zullen dan te voet, in het bezit van wapens een grote afstand moeten afleggen met alle mogelijke gevolgen van dien.

Voorts zullen er weer veel leden zijn die hun auto zullen parkeren op de Westmolendijk. Daarmee kunnen er beslist wederom vervelende situaties ontstaan zoals onbereikbaarheid van de woningen voor brandweer, ziekenvervoer en tevens voor de bewoners van deze woningen die hun auto niet of in het geheel niet bij hun woning kunnen parkeren.

Wij verzoeken u dan ook om in het nieuwe plan een parkeermogelijkheid te maken voor onze vereniging door eventueel een ingang te creëren bij de Noordenweg, zodat wij wederom de achterzijde van de vereniging kunnen bereiken.

Tenslotte nog het volgende:

Gemeente Ridderkerk	Dir.	Datum	Par.
		14 JUL 1998	
98/07116	Afd.		
28 JUL 1998			
	arch.		Kopie Best

kopie gemeente Ridderkerk

Het pad dat in het plan van RBAI aan de Westmolendijk naar het Bakker terrein is komen te vervallen, wordt ook dagelijks gebruikt door de bewoners van deze panden om de achterzijde van hun woningen te kunnen bereiken.

Voor wat betreft de leden van schietvereniging St. Joris bestaat er een gerechtvaardigde verwachting dat er daadwerkelijk tot een oplossing c.q. afspraken kan worden gekomen, waarmee zowel de "Gemeentelijke belangen" als de belangen van de bewoners en de leden van St. Joris kunnen worden gediend en waarmee de gemeente Ridderkerk, de bewoners en de leden van St. Joris samen kunnen leven.

Mocht u ter zake van het vorenstaande of anderszins nog behoefte hebben aan een nadere mondelinge en / of schriftelijke toelichting, dan vernemen wij zulks uiteraard gaarne.

Een afschrift van deze brief wordt heden ter kennisname aan alle bewoners van de Westmolendijk aangeboden.

Mogen wij zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op 30 augustus 1998 schriftelijk van u vernemen.

In afwachting van uw berichten, teken ik.

Namens het bestuur,



J.P. Pfeifer
Secretaris

Adres secretariaat:

J.P. Pfeifer
Waaldijk 16
2988 AX Ridderkerk



98/06871

AANTEKENEN EN HET BERICHT VAN ONTVANGST

Burgemeester en Wethouders
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

22 JULI 1998

Dir.	<i>(handwritten mark)</i>	Datum	
Paaf.	<i>Urog</i>		
Afd.			
Afd.			
Ontv. bev.	<i>(handwritten mark)</i>	arch.	<i>(handwritten mark)</i>
			Kopie Best

Betreft: Herziening bestemmingsplan terrein Bakker B.V.

Bilthoven, 21 juli 1998

Geacht college

Door middel van dit schrijven wil ik reageren op bovengenoemde herziening bestemmingsplan terrein Bakker B.V..

Allereerst begrijp ik uit uw stukken de intentie om samen met de eigenaar van het genoemde terrein te ontwikkelen. Deze opstelling wil ik zeer toejuichen.

In dat kader lijkt het me echter handiger om het bestemmingsplangebied uit te breiden tot minimaal het gehele terrein van Bakker B.V., omdat op deze manier alle toekomstige afspraken binnen het genoemde bestemmingsplan kunnen plaatsvinden en er geen artikel 19 procedures nodig zijn. In dit kader lijkt het me nog handiger om het parkeerterrein voor Bas van de Heijden ook op te nemen, alhoewel dit gemeente eigendom is. Dit laatste kan vermoedelijk helpen bij het oplossen van ontsluitings- en parkeerproblemen.

Verdere opmerkingen mijnerzijds zijn:

-Gaarne in het bestemmingsplan opnemen dat de huidige machinefabriek (de hoogste hal) gehandhaafd blijft.

-Voor de ontsluiting aan de Havenstraat dient een zodanige omschrijving te komen dat deze niet over het aan Bas van der Heijden verhuurde parkeerterrein loopt, omdat Bakker B.V. de huur niet kan opzeggen.

-Om de ontsluitings- en parkeerproblemen (o.a. Bas van der Heijden, schietvereniging en Sint Joris) effectief te kunnen aanpakken dient in het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid te worden opgenomen om stukjes tuinbestemming te gebruiken als parkeermogelijkheid. Deze problematiek is dermate ingewikkeld dat deze samen met u bekeken, besproken en beslist dient te worden. Daartoe dienen de grenzen van de tuinbestemming in een latere fase vastgesteld te worden.

-De oude ontsluiting aan de West Molendijk willen we laten vervallen en het vrijkomende gebied op een voor de directe omgeving logische manier aan te wenden. Hierbij is woonbestemming het meest logisch en verzoeken wij deze bestemming voor het terrein grenzend aan de West Molendijk.

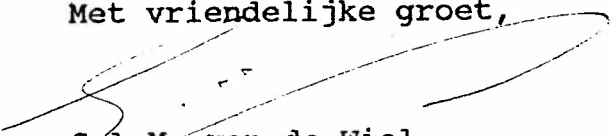
-De mogelijkheid opnemen om de oude hoofdingang aan de Havenkade of de nabijheid ervan te gebruiken als ontsluiting.

-Verder willen we graag het talud aan de Havenstraat afvlakken om de volgende redenen:

- veiligheid. Het talud ontrekt de gebouwen aan het zicht en de ervaring ter plaatse leert dat het vandalisme toeslaat.
- vanuit de Havenstraat wordt een groot gedeelte van de gebouwen aan het zicht onttrokken, in tegenstelling wat in het rapport geschetst wordt.

Hopende op een positieve reactie en samenwerking.

Met vriendelijke groet,



G.A.M. van de Wiel
Directeur Bakker B.V.

cc T.W.J. Verplanke

Kopie gemaakte
Ridderkerk



provincie **HOLLAND**
ZUID

provinciale Planologische Commissie

Gemeente Ridderkerk	Dir.		Datum	Par.
 98/10226	Eafd.	VRC		
	Afd.			
	Afd.			
	Afd.			
- 5 NOV. 1998			arch.	Kopie Bos

Aan:
Burgemeester en Wethouders
van Ridderkerk

Afdeling : PPC-secretariaat
Doorkiesnr. : 070-4417476
Faxnummer: 070-4417836

Ons kenmerk: PPC/HL/153719
Uw kenmerk : 98/05787-VROG/lS

Onderwerp : overleg ex artikel 10 BRO
ontwerpbestemmingsplan
"Noordenweg - Westmolen-
dijk, 1^e herziening"

Bijlagen: -

Den Haag,

VERZONDEN OP: - 4 NOV. 1998

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 29 oktober 1998. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Aanleiding voor deze partiele herziening is de bedrijfsbeëindiging van Staalgieterij Bakker B.V. aan de Havenstraat. Het perceel maakt deel uit van het bedrijventerrein Donkersloot en ligt dicht bij het centrum van Ridderkerk. In het voorliggende plan worden uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herinrichting van het bedrijfsp perceel en de directe omgeving vastgelegd.

2. BEOORDELING

2.1 Milieuzonering

Wij zien het als een goede ontwikkeling dat nu het bedrijventerrein vrijkomt, uw gemeente van de gelegenheid gebruik maakt om de toegestane milieucategorie (3) in overeenstemming te brengen met de omgeving. Wel adviseren wij u om deze categorie 3 in ruimer kader nader te motiveren (A). Ons inziens zou een vrijstellingsmogelijkheid voor categorie 4 opgenomen moeten worden voor bedrijven die in de (milieu-) praktijk zich gedragen als categorie 3 (G2).

2.2 Bodem

In het bestemmingsplan wordt geen inzicht gegeven in de bodemkwaliteit van het vrijkomende terrein. In hoeverre er bij de voormalige bedrijfsactiviteiten bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is niet bekend. Bij navraag bij de DCMR is aangegeven, dat deze locatie op dit moment niet als verdacht staat geregistreerd. Niettemin zou bij opsplitsing van het bedrijfsterrein bodemverontreiniging geconstateerd kunnen worden.

Nu niets over de bodemkwaliteit wordt gezegd in het plan, is niet te voorzien of deze bij herinrichting van het terrein in het geding zou kunnen zijn. Uw gemeente dient de bekende informatie in het plan aan te geven. Een en ander laat onverlet dat bij constatering van ernstige gevallen het traject van de Wet bodembescherming gevolgd moet worden (G2).

2.3 Locatiebeleid

Het plangebied kan in het licht van het Rijks- en Provinciale locatiebeleid niet worden getypeerd als een zogenaamde A- of B-locatie. De planvoorschriften voorzien dan ook terecht in het uitsluiten van zelfstandige kantoren. Tevens is het kantoorcriterium uit de Nota Planbeoordeling in de planvoorschriften opgenomen. De in lid 4 van artikel 17a "uit te werken gebied voor bedrijven (UB)" opgenomen vrijstellingsbepaling dient evenwel nog als volgt te worden aangevuld: "mits het kantooraandeel niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte" (G2).

2.4 Detailhandel

De tekst van artikel 17a, lid 5 (Volumineuze detailhandel) is in overeenstemming met de Nota Perifere Detailhandel 1986. Aanbevolen wordt ook kennis te nemen van de Structuurvisie detailhandel Zuid-Holland, welke in juni 1996 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld (A).

3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



drs. H.M. Zaalberg

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.



Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat

Directie Zuid-Holland

Aan
Het College van Burgemeester
en Wethouders van de
gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Gemeente Ridderkerk	Dir.		Datum	Par.
 98/06739	Paaf.	VROG		
	Afd.			
	Afd.			
	Afd.			
23 JULI 1998	Ontv.		arch.	Kopie Best
	ja			

Contactpersoon

A. Boot

Verzenddatum

17 JULI 1998

Ons kenmerk

RXS/98.10954

Onderwerp

Vooroverleg ontwerpbestemmingsplan 'Noordenweg-Westmolendijk,
1^e herziening'.

Doorkiesnummer

010 - 402 65 76

Bijlage(n)

Uw kenmerk

98/05844-VROG/rpd, d.d. 24-06-1998

Geacht College,

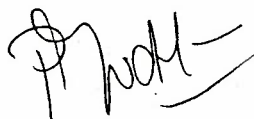
Het ontwerp-bestemmingsplan 'Noordenweg-Westmolendijk, 1^e herziening' dat u mij toezond in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Locatiebeleid.

Het plangebied kan in het licht van het Rijks- en Provinciale locatie-beleid niet worden getypeerd als een zgn. 'A- of B-locatie'. De planvoorschriften voorzien dan ook terecht in het uitsluiten van zelfstandige kantoren. Tevens is het kantoorcriterium uit de Provinciale Nota 'Planbeoordeling 1998' in de planvoorschriften opgenomen. De in lid 4 van artikel 17a 'Uit te werken gebied voor bedrijven (UB)' opgenomen vrijstellingsbepaling dient evenwel nog als volgt te worden aangevuld: 'mits het kantoortaandeel niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsploeroppervlakte'.

Ik verzoek u bij de verdere procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Noordenweg-Westmolendijk, 1e herziening', met het vorenstaande rekening te houden.

Hoogachtend,
DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
de hoofdingenieur-directeur,
voor deze,
plv. hoofd Ruimtelijke Ordening, Bestuur en Strategie,



ir. P.J.M. van der Ham.