

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	

opdrachtleider : ir L.C. Snel

voorschriften

Na artikel 17 wordt een nieuw artikel 17a toegevoegd, luidende:

"Artikel 17a Uit te werken gebied voor bedrijven (UB)"

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor bedrijven (UB) zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijven vallende onder de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van Inrichtingen;
- b. wegen, parkeerplaatsen en andere verhardingen, alsmede groenvoorzieningen en waterlopen ten behoeve van de inrichting van het bedrijventerrein;
- c. een parkeerplaats voor het langparkeren van vrachtwagens;

met dien verstande dat:

- geen inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijn toegestaan;
- uitsluitend bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan;
- detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van detailhandel als genoemd in de Staat van Inrichtingen;
- geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- geen benzineservicestations zijn toegestaan.

Toelaatbaarheid

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 genoemde bestemming uit met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer dient in elk geval plaats te vinden ter plaatse van of maximaal 50.00 m ten oosten van de op de kaart aangegeven pijl;
- b. aan de zuidwestzijde van het bestemmingsvlak dient een zone vrij te blijven van bedrijfsbebouwing ten behoeve van de aanleg van een metrotracé, deze zone heeft ook betekenis als groengebied en bufferzone tussen de bedrijven en de woningen langs de Westmolendijk;
- c. bepaald kan worden dat nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de situering van gebouwen en de inrichting van de gronden, in het bijzonder in verband met de representativiteit van het bedrijventerrein langs de Havenstraat en in het verlengde van de ontsluitingsweg ter plaatse van de op de kaart aangegeven pijl;
- d. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 10.00 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van de eerste rij bebouwing langs de Havenstraat ten hoogste 14.00 m mag bedragen;
- e. per bedrijfskavel mag ten hoogste 80% van de gronden worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- f. ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak van een bedrijf mag worden benut ten behoeve van kantoren, behorende bij dit bedrijf, zulks met een maximum van 2.000 m².

Vrijstellingen

Staat van Inrichtingen

3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 met betrekking tot de toelaatbaarheid van de bedrijven naar categorie-indeling volgens de Staat van Inrichtingen dient een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan een vrijstellingsbepaling te bevatten teneinde:

- a. bedrijven toe te staan die voorkomen in een categorie hoger van de Staat van Inrichtingen;
 - b. bedrijven toe te staan die niet voorkomen in de Staat van Inrichtingen;
- met dien verstande dat:

- de betrokken bedrijven naar hun aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze en getoetst aan de maatgevende milieuaspecten) geacht worden te behoren tot de op grond van lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Inrichtingen;
- alvorens omtrent een vrijstelling als in dit lid wordt bedoeld te beslissen vooraf schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van milieu.

Kantoren

4. In afwijking van het bepaalde in lid 2 onder f dient een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan een vrijstellingsbepaling te bevatten teneinde een groter kantoor-aandeel mogelijk te maken indien vestiging op een B-locatie niet mogelijk is en voorts met dien verstande dat het kantooroppervlak ten hoogste 3.000 m² bedraagt, mits het kantoor-aandeel niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte.

Volumineuze detailhandel

5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 met betrekking tot de toelaatbaarheid van detailhandelsbedrijven dient een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan een vrijstellingsbepaling te bevatten teneinde:

- a. detailhandel in landbouwwerktuigen en -machines, in machinerieën ten behoeve van bedrijven, automobielen, motorfietsen, boten, keukens en badkamers toe te staan;
- b. detailhandel in goederen toe te staan, waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is, zoals brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen;
- c. tuincentra toe te staan;
- d. detailhandel in bouwmaterialen en meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate: woninginrichting/stoffering toe te staan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben;

een en ander met dien verstande dat detailhandel als bedoeld onder a t/m d bij voorkeur gesitueerd dient te worden in de eerste rij bebouwing langs de Havenstraat.

Bouwverbod

6. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een goedgekeurd uitwerkingsplan en krachtens aan een zodanig plan gestelde eisen.

7. In afwijking van het bepaalde in lid 6 mag op de gronden in lid 1, voordat een door burgemeester en wethouders voor die gronden uitgewerkt bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied, in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp."

