

ridderkerk

veren ambacht

bestemmingsplan

1e uitwerking

ridderkerk

veren ambacht, eerste uitwerking

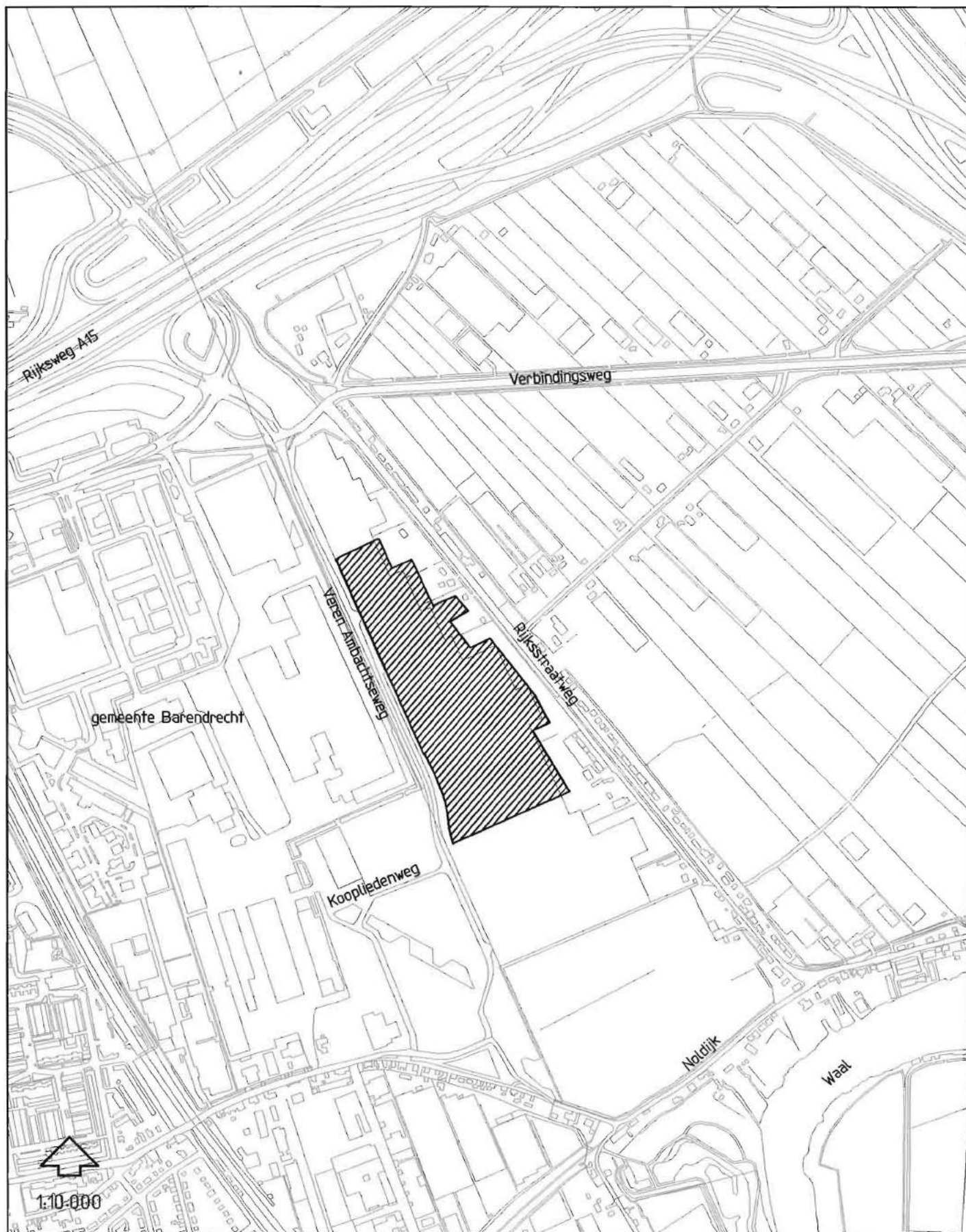
bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	b&w	gedeputeerde staten	beroep
8768.00	11 aug. 1999	31 aug. 1999	30 nov. 1999	

opdrachtgever : ir L.C. Snel

1. TOELICHTING	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
2. INRICHTINGSPLAN	5
3. MILIEUASPECTEN	7
4. JURIDISCHE VORMGEVING	9



figuur 1
ligging plangebied

De gemeente Ridderkerk heeft het voornemen om naast het bedrijventerrein "Gebroken Meeldijk" van de gemeente Barendrecht een bedrijventerrein te ontwikkelen. De hoofddoelstelling is het realiseren van een bedrijventerrein dat in belangrijke mate, echter niet uitsluitend, wordt ontwikkeld voor bedrijven waarvan de activiteiten van de land- en tuinbouw zijn afgeleid. Omdat de inrichting van een bedrijventerrein afhankelijk is van de aard van de vraag naar bedrijventerreinen, is in het bestemmingsplan Veren Ambacht een door de burgemeester en wethouders uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden (UB) opgenomen. Enige tijd geleden is gestart met een eerste uitwerking voor het "middendeel" van het bedrijventerrein. Voor de gronden ten zuiden daarvan – eigendom van The Greenery – is inmiddels ook een eerste bouwplan ingediend en kan worden gestart met een tweede uitwerking. Het bestemmingsplan Veren Ambacht is op 17 september 1998 door de raad van de gemeente Ridderkerk vastgesteld en op 18 mei 1999 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Het plan is met ingang van 9 augustus 1999 onherroepelijk. Hierbij is door Gedeputeerde Staten opgemerkt dat op het punt van kantoren niet geheel de in de Nota Planbeoordeling gegeven criteria zijn aangehouden. In onderhavige uitwerking zijn deze criteria geheel volgens de Nota Planbeoordeling overgenomen.

Bij de uitwerking dienen burgemeester en wethouders de uitwerkingsregels te volgen zoals deze in de voorschriften van het bestemmingsplan zijn geformuleerd. Deze regels hebben onder andere betrekking op de toelaatbaarheid van bedrijven (indeling in categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), de ontsluitingswegen van het terrein, het aaneensluiten van bebouwing achter de woningen aan de Rijksstraatweg en de maximale bouwhoogte van de gebouwen.

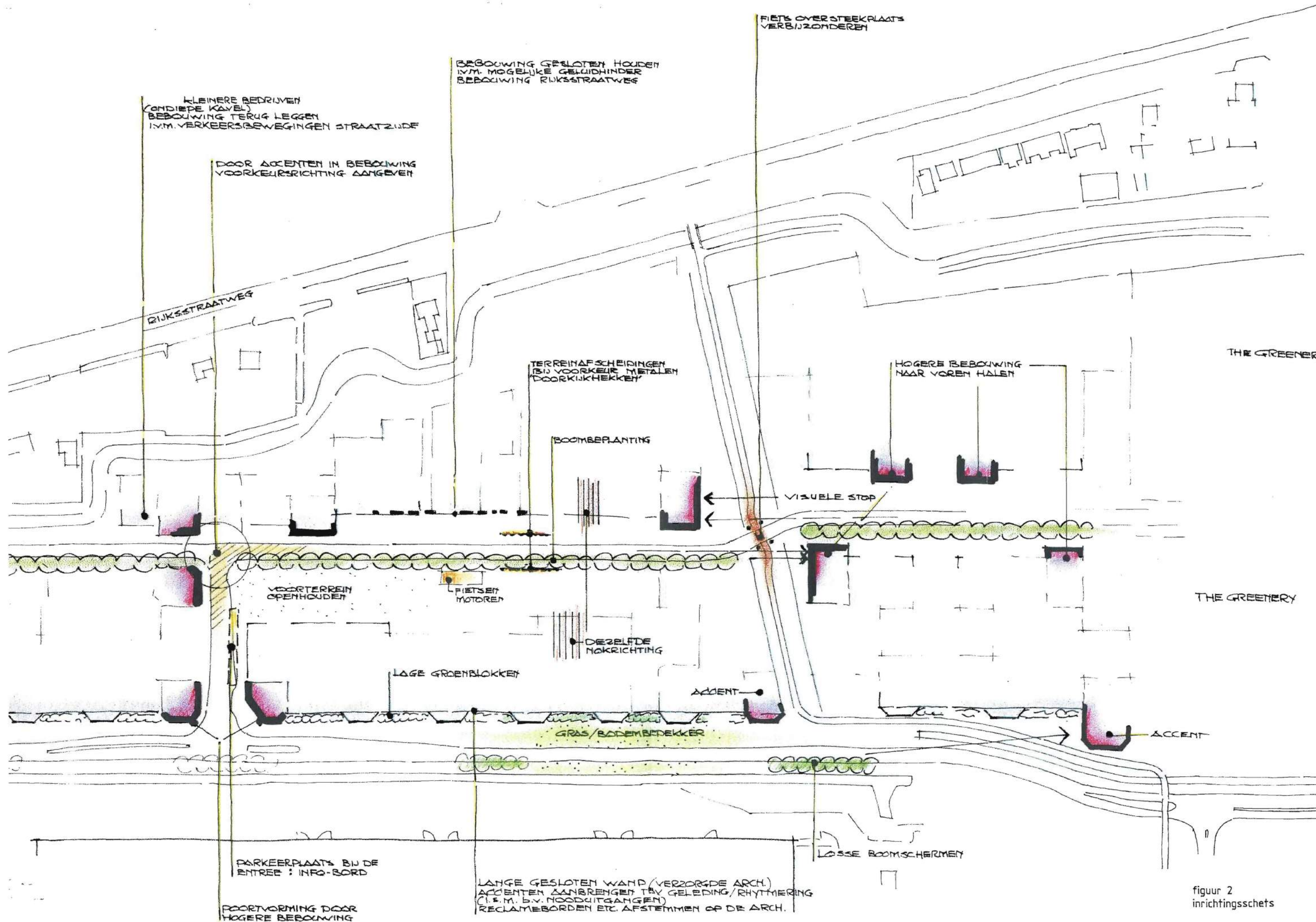
Tevens is in het bestemmingsplan Veren Ambacht een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, die onder andere als referentiekader dient voor het onderhavige uitwerkingsplan.

Ligging plangebied

Het uitwerkingsplan heeft betrekking op het zuidelijke deel van het bestemmingsplan Veren Ambacht (zie figuur 1) en heeft tot doel een planologisch-juridische basis te bieden voor onder andere een recent ingediend principe bouwplan. Tevens wordt voorzien in een bouwtitel voor enkele aangrenzende gebieden.

Het plangebied grenst aan de noordkant aan gronden van het middendeel van het bedrijfsterrein Veren Ambacht. De zuidkant wordt begrensd door de boomgaard ten noorden van de Noldijk, die overeenkomstig het "Structuurschema Groene Ruimte" als bufferzone gehandhaafd is.

De oostkant wordt begrensd door een landschappelijke overgangszone die parallel loopt aan de Rijksstraatweg. De Tuindersweg fungeert als grens aan de westkant.



figuur 2
inrichtingsschets

Voor het plangebied is een inrichtingsschets opgesteld (figuur 2). Zoals opgenomen in het bestemmingsplan Veren Ambacht, is rekening gehouden met een aantal voorwaarden, onder andere de ligging van de toegangswegen, de zonering van de bedrijfsactiviteiten en de maximale bouwhoogte.

De noordelijke entree van het bedrijventerrein wordt geaccentueerd door hogere bebouwing aan weerszijden, hetgeen zorgt voor een visuele poort. De hoofdontsluitingsweg van het plangebied loopt evenwijdig aan de nieuwe rondweg, ongeveer door het midden van het plangebied.

Stedebouwkundige accenten markeren de hoofdroute en begeleiden de weg over het terrein. Deze stedebouwkundige accenten kunnen worden gebruikt om de bedrijven de gelegenheid te bieden zich naar de hoofdontsluitingsweg te profileren. De aanwezigheid van groenstroken draagt bij aan een eenduidig straatbeeld.

Het parkeren ten behoeve van de bedrijven vindt op eigen terrein plaats.

De bebouwing op het bedrijventerrein is oost-westgeoriënteerd en heeft een maximale bebouwingshoogte van 10.00 m.

De voorgevels van de bebouwing ten westen van de hoofdontsluitingsweg zijn naar de hoofdontsluitingsweg geprojecteerd, zodat de bedrijven zich daar kunnen presenteren. De achterzijde van deze bebouwing vormt een lange en aaneengesloten wand richting de nieuwe rondweg, waarin accenten zijn aangebracht ten behoeve van de geleiding, parcelering en eventueel (aanvullende) presentatie van bedrijven.

Omdat met name voor de transportbedrijven manoeuvreerruimte noodzakelijk is, is de bebouwing niet direct langs de hoofdontsluitingsweg geprojecteerd, maar juist wat naar achteren. Langs de hoofdontsluitingsweg kan, op bepaalde punten, worden voorzien in stedebouwkundige accenten.

De voorgevels van de bebouwing ten oosten van de hoofdontsluitingsweg zijn eveneens naar de hoofdontsluitingsweg georiënteerd. De achterzijde van deze bebouwing wordt door een brede groenzone afgeschermd van bestaande woningen die zich aan de westzijde van de Rijksstraatweg bevinden. Om geluidshinder te voorkomen wordt de bebouwing zoveel mogelijk aaneengesloten gebouwd. Langs de hoofdontsluitingsweg wordt voorzien in stedebouwkundige accenten.

Om het gewenste stedebouwkundige beeld te realiseren wordt voorzien in de mogelijkheid om een tweetal rooilijnen te hanteren. Kantoorgedeeltes en entrees van bebouwing kunnen tot op 3.00 m van de weg worden gebouwd. Bedrijfshallen worden in principe op een minimale afstand van 10.00 m van de hoofdontsluitingsweg gerealiseerd.

Daarnaast zijn er diverse stedebouwkundige accenten op de plankaart aangegeven. Ter plaatse van deze accenten kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van een afwijkende rooilijn en een afwijkende bouwhoogte tot maximaal 20.00 m.

Tevens kan worden gedacht aan toepassing van bijzondere architectuur, materiaal en afwijkende kleuren.

In het plangebied bevindt zich een tweetal onderzoekslocaties met betrekking tot het neergestorte vliegtuig. Deze gronden worden wel uitgegeven, maar mogen niet worden bebouwd. Op de meest zuidelijke locatie zijn daadwerkelijk vliegtuigresten gevonden. Om de historie van deze locatie vast te leggen zal deze plek worden gemarkeerd en zal er vanaf de Rijksstraatweg naar worden verwezen. Op de plankaart is deze locatie ingetekend en van de aanduiding "Lancaster III" voorzien.

Toelaatbaarheid bedrijfsactiviteiten

Op het bedrijventerrein wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bepalend voor de toelaatbaarheid is de aanwezigheid van milieugevoelige bestemmingen in de omgeving. In onderhavig uitwerkingsplan dient rekening te worden gehouden met de woonbebouwing langs de Rijksweg.

Derhalve zijn in de zone parallel langs de Rijksweg bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toelaatbaar. Vervolgens op een afstand van ongeveer 100 meter van de woningen, bedrijven tot en met categorie 3.2 en op een afstand van 200 meter van de woningen, bedrijven tot en met categorie 4.1. Een en ander is aangegeven op de plankaart.

Bodem

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd. In het kader van het bestemmingsplan Veren Ambacht is voor een groot deel van het plangebied bodemonderzoek verricht. Daaruit is geconcludeerd dat zich in het algemeen geen knelpunten voordoen ten aanzien van de bodemkwaliteit.

Leidingen

Het plangebied wordt doorsneden door een aardgastransportleiding (diameter 12", druk 8 bar). Ter plaatse van de leiding gelden minimumafstanden in verband met de beperking van het risico van gevaar/schade en het noodzakelijke onderhoud van de leiding.

Overigens is ter plaatse van de aardgastransportleiding een groenstrook aangelegd, met daarin de oost-westgeoriënteerde fietsroute.

De nog in het moederplan aangegeven electraleiding zal worden verlegd en hoeft – zoals afgesproken met de leidingbeheerder – niet meer opgenomen te worden op de plankaart van het uitwerkingsplan.

Om het inrichtingsplan mogelijk te maken is in dit uitwerkingsplan een nieuw artikel "Bedrijfsdoeleinden" opgesteld. Tevens is in genoemd artikel een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen om het ambtlieniveau ten aanzien van de ruimtelijke beeldkwaliteit vast te leggen. Met betrekking tot kantoren zijn de in de Nota Planbeoordeling gegeven criteria aangehouden. De bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 10.00 m. Door middel van een vrijstelling kan een bouwhoogte van maximaal 20.00 m worden gerealiseerd. Naar aanleiding van bedenkingen tegen onderhavig uitwerkingsplan is deze vrijstelling niet van toepassing binnen een afstand van 100 meter van de woningen Rijsstraatweg 283 t/m 325. Deze gronden zijn op de plankaart aangegeven door middel van de nadere aanwijzing (b). Voor het overige zijn de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen in het uitwerkingsplan opgenomen.

Dit eerste uitwerkingsplan bestaat uit voorschriften en een kaart voorzien van het nummer 7315.21. Voor het overige is het bepaalde in het bestemmingsplan "Veren Ambacht" van kracht.

