

ridderkerk

veren ambacht

bestemmingsplan

2e uitwerking

ridderkerk

veren ambacht, tweede uitwerking

bestemmingsplan

procedure

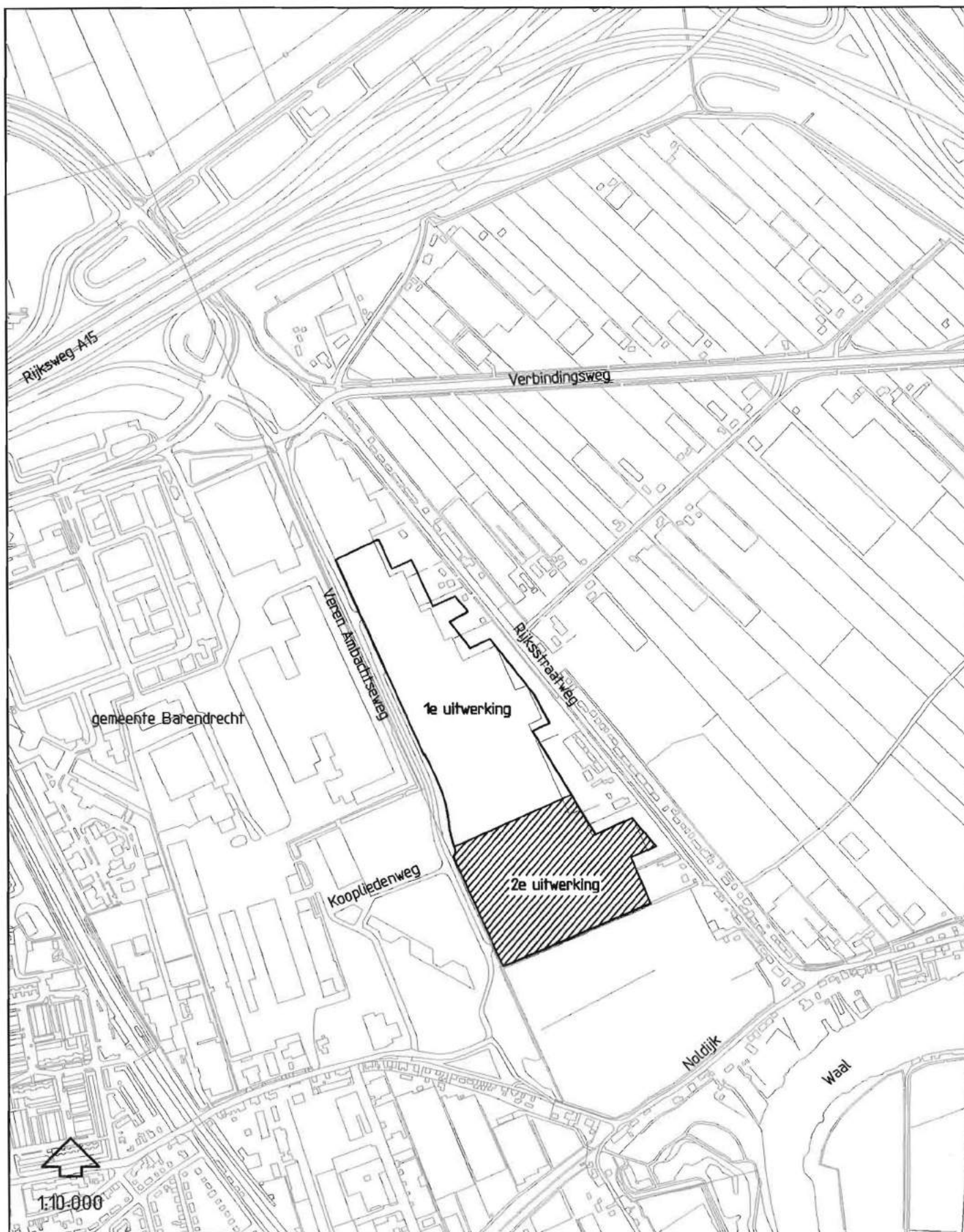
plannummer	datum	b&w	gedeputeerde staten	beroep
7315.22	1 sept. 1999	7 dec. 1999	23 febr. 2000	

opdrachtleider : ir L.C. Snel



1. INLEIDING	blz. 3
2. INRICHTINGSPLAN	5
3. MILIEUASPECTEN	7
4. JURIDISCHE VORMGEVING	9

VOORSCHRIFTEN



figuur 1
ligging plangebied

Voor het plangebied is een inrichtingsschets opgesteld (figuur 2). Overeenkomstig 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. Vanzelfsprekend is tevens aangesloten bij de inrichtingsschets die ten behoeve van de eerste uitwerking is opgesteld.

De ontsluitingsweg van het plangebied loopt evenwijdig aan de Tuindersweg, ongeveer door het midden van het plangebied. De aansluiting op de Tuindersweg vormt een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein. Deze ontsluiting wordt geaccentueerd door bedrijfsbebouwing en een gemaaltje.

Langs de Tuindersweg wordt gebruikgemaakt van groene afscherming in combinatie met stedenbouwkundige accenten. Deze stedenbouwkundige accenten bieden de bedrijven de gelegenheid zich ook naar de Tuindersweg te presenteren.

De aanwezigheid van groenstroken langs de interne ontsluitingsweg draagt bij aan een eenduidig straatbeeld op het bedrijventerrein. 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 interne ontsluitingsweg zijn – net als in het "middendeel" van het bedrijventerrein – naar deze weg geprojecteerd, zodat de bedrijven zich daar kunnen presenteren. Aansluitend op de beoogde ruimtelijke structuur van de eerste uitwerking wordt de achterzijde van de bebouwing gevormd door een lange en aaneengesloten wand richting de Tuindersweg. Ook hier wordt door middel van accenten zorg gedragen voor geleiding, parcellering en eventueel (aanvullende) presentatie van bedrijven.

Omdat met name voor de transportbedrijven manoeuvreerruimte noodzakelijk is, is de bebouwing niet direct langs de ontsluitingsweg geprojecteerd, maar juist wat naar achteren.

De voorgevel van de bebouwing ten oosten van de interne ontsluitingsweg is eveneens naar deze weg georiënteerd. De achterzijde van deze bebouwing wordt door een brede groenzone afgeschermd van bestaande woningen die zich aan de westzijde van de Rijkstraatweg bevinden. Om geluidshinder te voorkomen wordt de bebouwing aaneengesloten gebouwd. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een bestaande boomgaard.

Om het gewenste stedenbouwkundige beeld te realiseren en in aansluiting op de regeling in de eerste uitwerking van Veren Ambacht 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 hoofdonsluitingsweg gerealiseerd.

Daarnaast zijn er diverse belangrijke stedenbouwkundige 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 het gebruik van bijzondere architectuur, materiaal en afwijkende kleuren.

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 m van de woningen, bedrijven tot en met categorie 3.2 en op een afstand van 200 m 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.

Om het inrichtingsplan mogelijk te maken is in dit uitwerkingsplan een nieuw artikel "Bedrijfsdoeleinden" opgesteld. In genoemd artikel is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen om het ambitieniveau ten aanzien van de ruimtelijke beeldkwaliteit vast te leggen. Met betrekking tot kantoren zijn de in de Nota Planbeoordeling gegeven criteria aangehouden. Door middel van een vrijstelling kan de maximale bouwhoogte van 10.00 m overschreden worden tot maximaal 20.00 m. Naar aanleiding van bedenkingen tegen het eerste 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). Tevens zijn de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen in het uitwerkingsplan opgenomen.

Dit tweede uitwerkingsplan bestaat uit voorschriften en een kaart voorzien van het nummer 7315.22. Voor het overige is het bepaalde in het bestemmingsplan "Veren Ambacht" van kracht.

