

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

artikel	1	Aanvullende begripsbepalingen	blz. 3
	2	Bedrijfsdoeleinden (B)	4
	3	Verkeersdoeleinden (V)	7

Artikel 1 Aanvullende begripsbepalingen**het plan**

het tweede uitwerkingsplan Veren Ambacht van de gemeente Ridderkerk vervat in de kaart en deze voorschriften.

de kaart

de gewaarmerkte kaart nr 7315.22 met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Artikel 2 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
- ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(3.1): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(3.2): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(4.1): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - openbare nutsvoorzieningen, (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen, andere verhardingen groen en water;
- met dien verstande dat:
- bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieu-beheer niet zijn toegestaan;
 - zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
 - niet meer dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf voor kantooractiviteiten mag worden gebruikt met een maximum van 2.500 m² per bedrijf;
 - bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
 - benzineservicestations niet zijn toegestaan.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. In deze beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze en met behulp van welke middelen de doelstellingen worden nagestreefd. Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader bij de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, het stellen van nadere eisen en bij de ruimtelijke inrichting.

Doelstelling

- Het beleid in hoofdlijnen is erop gericht een planologisch-juridisch kader te ontwikkelen voor het bedrijventerrein Veren Ambacht, waarbij bijzondere aandacht wordt geschonken aan de ruimtelijke beeldkwaliteit.

Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd:

- De in lid 2 sub a beschreven doelstelling wordt als volgt nagestreefd:
 - een zorgvuldige inpassing van de bebouwing langs de hoofdontsluitingswegen en de nieuwe rondweg door afstemming van hoofdvormen en maatverhouding van de hoofdgebouwen;
 - toepassing van stedenbouwkundige accenten in de bebouwing door middel van afwijkende maatvoering, rooilijnen en bijzondere architectuur voor delen van de bebouwing; de stedenbouwkundige accenten zijn in het bijzonder bedoeld voor de bij de bedrijven behorende kantoren en entreegebouwen;
 - de begeleidende groenstroken langs de hoofdontsluitingsweg mogen per perceel slechts over een lengte van ten hoogste 50% worden onderbroken door toegangen tot de bedrijven.

Gebouwen en andere bouwwerken

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoningen zijnde;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

4. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- het percentage gronden dat bebouwd mag worden mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart;
- de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 10.00 m bedragen;

- c. op de gronden die voorzien zijn van de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - d. de hoofdgebouwen dienen op een afstand van minimaal 10.00 m van de bestemming verkeersdoeleinden te worden gebouwd, tenzij op de kaart een andere rooilijn is aangegeven en met dien verstande dat over maximaal 30% van de perceelsbreedte entrees, kantoorgebouwen en soortgelijke gebouwen mogen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3.00 m van de bestemming Verkeersdoeleinden;
 - e. de afstand tussen de gebouwen onderling dient minimaal 3.00 m te bedragen.
5. Voor het bouwen geldt in afwijking van het bepaalde in lid 4 onder d uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "stedebouwkundig accent" de volgende bepaling:
- de hoofdgebouwen mogen op een afstand van minimaal 2.00 m van de bestemming verkeersdoeleinden worden gebouwd.

Vrijstellingen

Staat van Bedrijfsactiviteiten

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a, b, en c, teneinde:

- a. bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de op grond van lid 1 onder a, b respectievelijk c toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven – geen geluidshinderlijke inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder – toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de op grond van lid 1 onder a, b respectievelijk c toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Adviesprocedure Staat van Bedrijfsactiviteiten

7. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 6 onder a en b te beslissen wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

Bouwhoogte

8. In afwijking van het bepaalde in lid 4 onder b kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen teneinde een bouwhoogte van maximaal 20.00 m mogelijk te maken, met uitzondering van de gronden met de nadere aanwijzing (b).

Kantoorvloeroppervlak

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder g voor een kantoorvloeroppervlak van:

- a. maximaal 2.500 m², mits het kantoordeel niet meer bedraagt dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;
- b. maximaal 3.000 m², mits het kantoordeel niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;

indien vestiging op een B-locatie niet mogelijk is vanwege:

- een tekort aan B-locaties in de regio;
- een zodanig groot en extensief ruimtebeslag dat realisering op een B-locatie in relatie tot de beschikbare capaciteit en het aanbod arbeidsintensieve functies niet gewenst is;
- de milieuhygiënische situatie.

Afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 onder d teneinde andere gebouwen dan entrees, kantoorgebouwen en soortgelijke gebouwen op een afstand van minimaal 3.00 m van de bestemming verkeersdoeleinden te bouwen.

WijzigingsbevoegdheidStaat van Bedrijfsactiviteiten

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, in die zin dat de categorie-indeling van de bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voorzover de belasting van de betreffende bedrijfstypen op het milieu daartoe aanleiding geeft.

Adviesprocedure

12. Alvorens omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 11 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de milieudeskundige omtrent de vraag of de omstandigheden als bedoeld in lid 11 aanwezig zijn.

Nadere eisen

13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de inrichting en omvang van de bebouwing teneinde:

- a. de representatieve zijde van bedrijfsgebouwen naar wegen te doen situeren;
- b. de hoofdvorm en maatverhoudingen van bedrijfsgebouwen langs wegen op elkaar af te doen stemmen;
- c. het parkeren ten behoeve van de bedrijven af te stemmen op het parkeren op eigen terrein;
- d. de onbebouwde gronden tussen de bedrijfsgebouwen en de wegen op een samenhangende en representatieve wijze in te richten;
- e. door een aaneengesloten bebouwing het geluid, op het bedrijventerrein geproduceerd door transportbewegingen en mobiele koelinstallaties, te weren ten opzichte van de aaneengesloten woonbebouwing in de bebouwingslinten aan de westzijde van de Rijksweg;
- f. te voorkomen dat naar de Rijksweg gerichte verlichte handelsreclame en naam-borden worden geplaatst op of aan bedrijfsgebouwen, die direct grenzen aan de landschappelijke inrichtingszone;
- g. te voorkomen dat verlichte handelsreclame – anders dan onder sub f gesitueerd – hinder of hinderlijke lichtval op gevoelige bestemmingen in de directe omgeving veroorzaakt;

bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld om bouwplannen en inrichting in overeenstemming te brengen met de beschrijving in hoofdlijnen, als bepaald in lid 2 en in artikel 6 van het bestemmingsplan Veren Ambacht.

Artikel 3 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangewezen zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, alsmede voor de daarbijbehorende bermstroken en beplantingen.

Toelaatbaarheid

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:

- a. oppervlakteverhardingen, duikers, rioleringen en bruggen;
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. erfafscheidingen en straatmeubilair.

Bouwvoorschriften

3. Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag te hoogste bedragen:

· van straatmeubilair	10.00 m;
· van bouwwerken, geen gebouwen zijnde,	3.00 m.

Artikel 4 Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede voor recreatieve voorzieningen; met dien verstande dat ter plaatse of binnen een afstand van maximaal 10.00 m uit het hart van de aanduiding "langzaamverkeersroute" de gronden bestemd zijn voor een fietspad.

Toelaatbaarheid

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:

- a. plantsoenen, bermbeplantingen en andere groenvoorzieningen;
- b. waterlopen;
- c. fiets- en voetpaden en andere verhardingen;
- d. banken, picknickvoorzieningen alsmede straatmeubilair;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij de in dit lid genoemde voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor de in lid 1 genoemde gronden geldt de volgende bepaling:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

· van straatmeubilair	10.00 m;
· van bouwwerken, geen gebouwen zijnde,	3.00 m.

Artikel 5 Naam van het plan

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan "Veren Ambacht, tweede uitwerking".

