

Advies Ruimte
Vakoverleg RO

Datum: 8 december 2015

Aanwezig

5.1.2e

Agenda / Notulen

(Bouw)plannen:

1. Onderwerp: Garage t.b.v. taxibedrijf aan huis

- Bestemmingsplan: Ridderkerk West
- Trekker: 5.1.2e
- Doel: Bespreken
- Conclusie:

De conclusie is dat geen medewerking kan worden gegeven aan realisatie van een bijgebouw aan de zijkant van de woning. De belangrijkste (stedenbouwkundige) reden hiervoor is dat de garage / bijgebouw dan voor de rooilijn van de woningen in de Mr. Van Houtenstraat komt. Het stedenbouwkundige principe (waarin de ruimte wordt bepaald door een straat, open ruimte van de tuin en doorlopende rooilijn van de gevels) is hard in het bestemmingsplan vastgelegd door het openen van een Tuin-bestemming. Het afwijken hiervan zou gevolgen hebben voor (in ieder geval) de hele buurt (precedentwerking - waarom zou elders dan wel vastgehouden moeten worden aan de rooilijn) en stelt daarmee de basis van de stedenbouwkundige structuur ter discussie.

De aard van de bedrijfsvoering (elektrische auto's) speelt in deze ruimtelijk afweging geen rol.

Dit betekent dat de bouw mogelijkheden zich beperken tot de ruimte achter de woning. Gelet op de bijgebouwenregeling zit hier nog wel enige ruimte (tot 50m² aan bijgebouwen en aanbouwen). Wanneer gekozen wordt een garage achter de woning te realiseren, bijvoorbeeld ter plaatse van het huidige bijgebouw dan moeten we nog wel even kijken naar de verkeersaspecten van de dan te maken nieuwe inrit aan de zijkant (Mr. Van Houtenstraat). Als deze lijn gevolgd wordt kunnen we dit even kortsluiten met verkeer.

Ten aanzien van het gebruik van de woning als bedrijf aan huis zitten er ook nog enige aandachtspunten. Een bedrijf aan huis is ter plaatse van de woonbestemming *alleen* onder voorwaarden toegestaan (de precieze regeling is in het bestemmingsplan opgenomen). Belangrijkste punten uit de voorwaarden zijn:

- Het bedrijf qua oppervlak ondergeschikt blijft aan de woning.
- Het bedrijf door de bewoner wordt uitgevoerd (dwz geen personeel).
- Ten behoeve van het bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- Het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

Met name het voorzien in voldoende parkeergelegenheid kan afhankelijk van de grootte van het wagenpark een probleem zijn in een woonwijk. We hebben hier verder niet naar gekeken.

1. Onderwerp: 5.1.2e Ridderkerk

- Bestemmingplan: Buitengebied (strijdig, bouwplan is gesitueerd buiten het bouwvlak)
- Trekker: 5.1.2e
- Doel: Vooroverleg uitbreiding schuur/corridor t.b.v. stalling vrachtwagen.
- 5.1.2e
- Conclusie: Akkoord met de voorgestelde uitbreiding, mede gelet op de situering.

2. Onderwerp: Boezempad, nieuwbouw woning (ruimte-voor-ruimte-regeling)
- Bestemmingplan: Postzegelplan
 - Trekker: 5.1.2e
 - Doel: Afstemming bouwplan en bestemmingsplan.
Aandacht voor bijgebouwen regeling zowel qua oppervlakte en bouwhoogte
Wat is stavaza bestemmingsplan?
Voorstel: Toepassen coördinatieregeling.
5.1.2e 5.1.2h
 - Conclusie: 5.1.2e sluit e.e.a. tijdig kort met 5.1.2e
3. Onderwerp: 5.1.2e Barendrecht
- Bestemmingplan: Woongebied West
 - Trekker: 5.1.2e
 - Doel: Verzoek eigenaar tot sloop opstallen en splitsen perceel t.b.v. realiseren 2 bouwkavels.
5.1.2e 5.1.2h
 - Conclusie: Uitzetten om advies bij:
 - 1) 5.1.2e, DCMR met de vraag of woningbouw op deze locatie oplosbaar is vanwege het geluid (milieuzonering) van de naastgelegen bedrijven en
 - 2) 5.1.2e met de vraag wat op deze locatie stedenbouwkundig mogelijk is.
Conclusie Stedenbouw: Door het toestaan van een tweede woning wordt een cultuurhistorisch waardevolle boomgaard aangetast. Bovendien komt de karakteristieke boerderij minder vrij in het groen te staan. Voor deze reden is de gemeente niet bereid om medewerking te verlenen aan een tweede woning op deze locatie.
 - 3)
4. Onderwerp: Lidl Voorn 47, aankoop woning boven winkel t.b.v. kantoor, kantine toilet e.d.
- Beheersverordening: Ridderkerk-Zuid
 - Trekker: 5.1.2e
 - Doel: Uitgangspunt is dat dit strijdig is met de beheersverordening.
Motivering waarom dit ongewenst c.q. niet mogelijk is.
 - Conclusie: Ontwikkeling is ongewenst. Motivering volgt via Advies Ruimte.
Actie 5.1.2e i.o.m. 5.1.2e
5. Onderwerp: Riga, Uitbreiding NES Vastgoed
- Bestemmingplan: Vaanpark
 - Trekker: 5.1.2e
 - Vraag: Is afwijken van de maximale bouwhoogte van 10 meter tot ongeveer 15 meter stedenbouwkundig aanvaardbaar?
[63 Riga, uitbreiding NES Vastgoed](#)
 - Conclusie: Bouwmassa en bouwhoogte is vanuit stedenbouw akkoord. Onduidelijk is wat de bedoeling is van buitenopslag. Hier dient terughoudend mee te worden omgegaan. Wellicht is dit in te passen tussen de twee panden van NES Vastgoed.
6. Onderwerp: Marijkesingel 2, Barendrecht
- Bestemmingplan: Woongebied Oost, detailhandel
 - Trekker: 5.1.2e
 - Vraag: Afhaal- en bezorgrestaurant Eethuis Vers & Vlug wil omvormen tot cafetaria (snackbar).

Volgens APV ongewenst.

5.1.1d

een dwangsom.

Kan verzoek worden afgewezen of is er sprake van overgangsrecht.

[64, Marijkesingel 2, Eethuis Vers & Vlug](#)

- Conclusie: Een snackbar valt onder horeca en is op grond van het bestemmingsplan ter plaatse niet toegestaan.
Afwijken van het bestemmingsplan is in dit geval niet gewenst omdat er ruimtelijk gezien geen kwaliteitsverbetering wordt bereikt ten opzichte van de bestaande situatie.

7. Onderwerp: Bijdorp West 22, Barendrecht

- Bestemmingplan: Woongebied Oost, bedrijventerrein
- Trekker: 5.1.2e
- Vraag: Zie adviesformulier [65 Bijdorp-west 22](#)
- Conclusie: Luifel voor de entree wordt gezien als onderdeel van het hoofdgebouw en is strijdig met het bestemmingsplan omdat dit gesitueerd is buiten het bouwvlak. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de luifel is geen verbetering doch ook niet onmogelijk. Nadere uitwerking wordt ter beoordeling overgelaten aan de welstandscommissie. Medewerking kan worden verleend o.g.v. de kruimelgevallenregeling (uitbreiding van het hoofdgebouw).

Ruimtelijke Initiatieven

- Bestemmingsplan:
- Trekker:
- Doel:
- Conclusie:

Overig

- Rondvraag
- Overzicht taken en uren per projecten, 5.1.2e
- Vakoverleg 29 december vervalt.