

Stedenbouwkundig Plan Nieuw Reijerwaard

Provincie Zuid-Holland

Elke dag groente en fruit op school?



versie: 5 maart 2012

Stedenbouwkundig Plan Nieuw Reijerwaard

Provincie Zuid-Holland

KuiperCompagnons
Versie: 5 maart 2012
werknummer: 883.602.01

Inhoudsopgave

	blz
1. Inleiding en opgave	7
1.1 aanleiding en doel	7
1.2 typering bedrijventerrein	9
1.3 totstandkoming stedenbouwkundig plan	9
2. Bestaande situatie	11
2.1 stedenbouwkundige context	11
2.2 beschrijving plangebied	12
3. Stedenbouwkundig plan	15
3.1 zoekrichtingen	15
3.2 stedenbouwkundige hoofdopzet	17
3.3 structuur- en beeldbepalende elementen	22
3.3.1 Blauwe wig / Verbindingsweg	22
3.3.2 Groene wig / Rijksstraatweg	24
3.3.3 Voorweg	28
3.3.4 bedrijfslanen	30
3.3.5 rand langs A15 (Krommeweg)	32
3.3.6 rand langs A16 (Krommeweg)	34
3.3.7 rand langs de Blaakwetering	36
3.4 bouwhoogtes en verkavelingsprincipes	39
4. Deelaspecten	43
4.1 verkeer	43
4.2 groen en water	49
4.3 energie en duurzaamheid	53
4.4 beeldkwaliteit	57



Begrenzing bedrijventerrein exclusief ontsluiting

1. Inleiding en opgave

1.1 aanleiding en doel

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben in februari 2011 besloten om voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard in Ridderkerk een provinciaal inpassingsplan te gaan opstellen. Het plan is gericht op de realisering arbeidsintensieve logistieke en logistiek ondersteunende bedrijvigheid die aanvullend of versterkend is voor de al aanwezige agro-logistieke cluster in de regio Barendrecht / Ridderkerk. In de toekomst maakt Nieuw Reijerwaard deel uit van een groter samenhangend geheel, dat ook de bedrijfsterreinen Veren Ambacht en Barendrecht - Oost (waaronder 'the Greenery') omvat.

Het voorliggende stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het inpassingsplan. Het plan is er op gericht optimale ruimtelijke condities te creëren voor een goed functionerend en toekomstgericht bedrijventerrein, terwijl ook andere belangen, zoals de leefbaarheid van het woonlint langs de Rijkstraatweg, worden gewaarborgd. De opzet is zodanig dat de hoofdelementen van de ruimtelijke structuur worden vastgelegd terwijl de invulling van de velden daarbinnen voldoende ruimte laat om flexibel in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen.



Beelden van de bedrijventerreinen Veren Ambacht en Barendrecht-Oost

1.2 typering bedrijventerrein

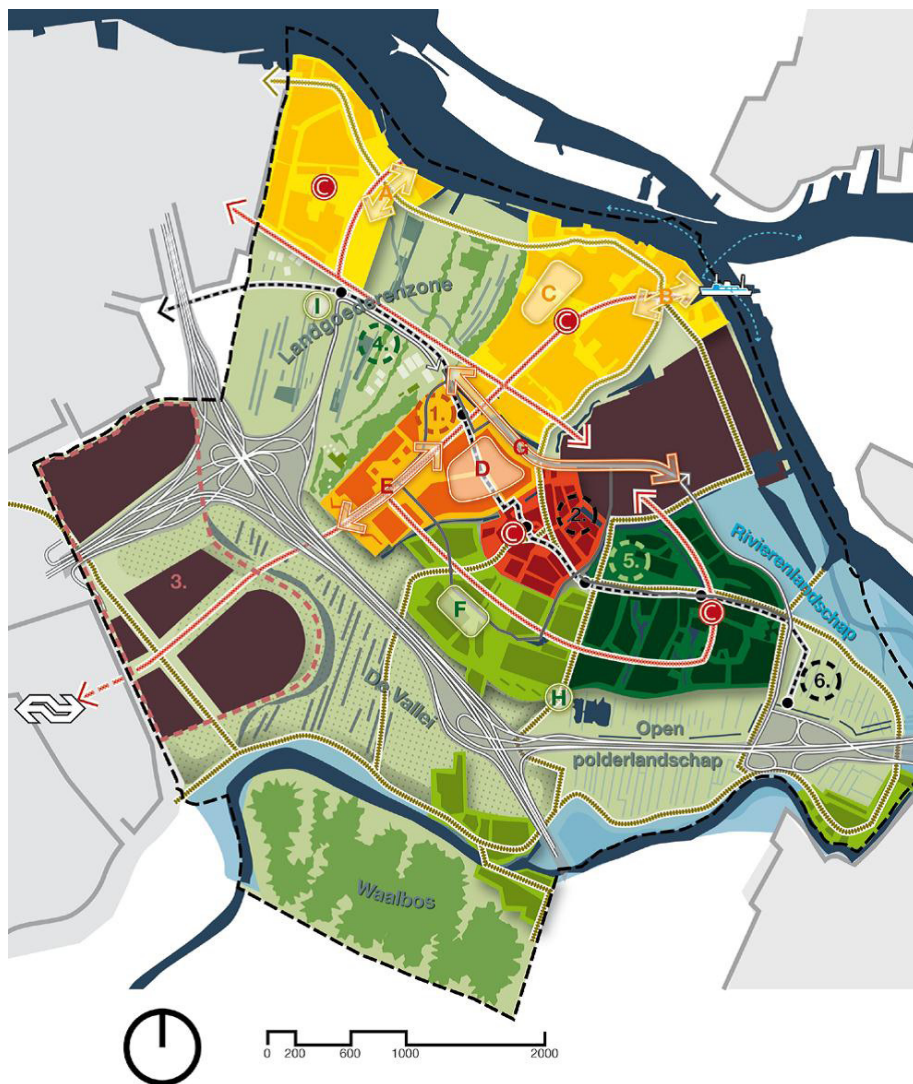
Het gros van alle groente en fruit dat Nederland importeert en exporteert, wordt verhandeld via de huidige bedrijventerreinen Veren Ambacht (Ridderkerk) en Barendrecht-Oost. Het gebied is uitgegroeid tot het innovatieve brandpunt van de handel in 'freshfood', groente en fruit en speelt daarin, zowel nationaal als internationaal, een toonaangevende rol. Door de uitbreiding van de EU is het achterland vergroot naar Oost-Europa en Rusland. Momenteel maakt het gebied een omvangrijke vernieuwingsslag. Bedrijven zoals 'the Greenery' vernieuwen hun vastgoed en de interne infrastructuur wordt verbeterd.

De nieuwbouw toont een nieuwe generatie logistieke gebouwen met architectonische kwaliteiten. Er wordt meervoudig grondgebruik gerealiseerd met meerlaagse bebouwing tot 20 of 30 meter hoogte. Daarnaast faciliteren de bedrijventerreinen andere ontwikkelingen in de freshfood-branchen zoals het comprimeren van de distributieketen naar supermarkten. De bestaande terreinen bieden werkgelegenheid aan ruim 5500 mensen.

Nieuw Reijerwaard gaat ruimte bieden aan vergelijkbare bedrijven en wordt logistiek hecht verweven met de al bestaande terreinen. Het zal aan een vergelijkbaar aantal mensen werkgelegenheid kunnen bieden. Het accent ligt eveneens op de agro-logistiek met bedrijfskavels tot een grootte van circa 5 hectare.

1.3 totstandkoming stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan vormt de ruimtelijke vertaling van de 'Business-case' zoals die door de participerende gemeentes is vastgesteld. Het plan is opgesteld door KuiperCompagnons onder begeleiding van een projectgroep waarin - naast de provincie Zuid Holland - de gemeentes Rotterdam, Barendrecht en Ridderkerk zijn vertegenwoordigd. Door deze gemeentes is ook de 'Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard' in het leven geroepen. De GR Nieuw Reijerwaard is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein en de daarbij behorende voorzieningen, inclusief ontsluiting. Voor de technische aspecten (verkeer, water, e.d.) is nauw samengewerkt met Oranjewoud.



Structuurvisie gemeente Ridderkerk



Gebiedsvisie Deltapoort (versie 1.1)

2. Bestaande situatie

2.1 stedenbouwkundige context

Nieuw Reijerwaard ligt in een oksel van het verkeersknooppunt Ridderster, waar A15 en A16 elkaar kruisen. Het gebied ligt strategisch ten opzichte van de belangrijkste overslaggebieden van de Rotterdamse haven en de productiegebieden van het Westland en het Oostland.

Het nieuwe bedrijventerrein bevindt zich op grondgebied van Ridderkerk. Het terrein gaat evenwel deel uitmaken van het grotere agro-logistieke bedrijvencluster dat grotendeels ook op het grondgebied van de gemeente Barendrecht is gesitueerd. De bebouwing en infrastructuur op dit oudere terrein, waar ook 'the Greenery' ligt, worden momenteel gemoderniseerd.

Structuurvisie Ridderkerk

De gemeenteraad van Ridderkerk heeft op 29 juni 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2020-2030 vastgesteld. De structuurvisie moet richting geven aan een aantal belangrijke keuzes voor de toekomst van de gemeente op het gebied van ruimte, voorzieningen en mobiliteit. Onderstaand zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen, die betrekking hebben op de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard.

De omgeving van het verkeersknooppunt Ridderster is een belangrijk ontwikkelingsgebied voor Ridderkerk en de gehele regio. Het bestaat uit drie deelgebieden: Cornelisland, Nieuw Reijerwaard en Bolnes-Zuid. Ridderkerk kiest voor bedrijventerreinontwikkeling in Nieuw Reijerwaard en in Cornelisland. Bolnes-Zuid krijgt een overwegend groene invulling.

In de gemeenteraad is in oktober 2008 besloten om Nieuw Reijerwaard te ontwikkelen voor het AGF-cluster. Daarbij moet worden voldaan aan een aantal condities:

- De bedrijvigheid moet voldoen aan het 'Agro-logistieke' profiel. Meer werkgelegenheid en arbeidsintensieve sectoren worden nagestreefd. Reguliere logistiek en distributie zijn hier niet gewenst.
- De omvang moet realistisch zijn gezien de doelstellingen: uitplaatsing en vergroting van de bestaande werkgelegenheid op Dierenstein / Verenambacht.
- De ontwikkeling moet samengaan met kwaliteitsverbetering op

bestaande bedrijventerreinen: duurzaamheid in de breedste zin van het woord.

- Een goede landschappelijke inpassing en verbetering van de leefbaarheid rond het complex zijn essentieel. Veel aandacht gaat uit naar een goede landschappelijke inpassing aan de zijde van de Rijksstraatweg en de overgang naar het zuidoostelijke landschap.
- De optimalisering van de IJsselmondse knoop is een voorwaarde voor de ontwikkeling.
- Een goede verbinding voor langzaam verkeer en het openbaar vervoer tussen Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard en Stedenbaanstation Barendrecht is noodzakelijk.

Met het vervallen van de Hoeksche Waard als locatie voor de ontwikkeling van een bovenregionaal havengerelateerd bedrijventerrein, is Nieuw Reijerwaard - samen met de Westelijke Dordtse Oever – aangewezen als alternatieve locatie om deze bedrijvigheid op te vangen.

Gebiedsvisie Deltapoort

Nieuw Reijerwaard maakt deel uit van het integratiekader Deltapoort. De gezamenlijke inspanning van de provincie Zuid-Holland en de gemeentes in het Deltapoort gebied is er op gericht het landschap aantrekkelijker, toegankelijker en beter bereikbaar te maken voor de inwoners. Bij de planvorming voor Nieuw Reijerwaard is rekening gehouden met deze regionale ambities en er is overleg geweest om de beide planvormingsprocessen op elkaar af te stemmen. Dit heeft bijgedragen tot een goede recreatieve dooradering van het gebied rond Nieuw Reijerwaard met onder meer een brede blauwgroene zone langs de Rijksstraatweg in aansluiting op het landschap rond de Waal.

2.2 het huidige plangebied

De huidige bebouwing op de locatie bestaat voornamelijk uit glastuinbouwbedrijven, die worden ontsloten vanuit de Voorweg en vanuit de Verbindingsweg. In de noordwesthoek van het plangebied bevindt zich het hotel annex conferentiecentrum 'Van der Valk'. Het gebied heeft voorts twee monumentenpanden: de boerderij 'Bouwlust' aan de Voorweg en een boerderij aan de Krommeweg, die in het recente verleden is afgebrand maar inmiddels weer wordt gerestaureerd.

Bijgaande afbeeldingen tonen de historische ontwikkeling van het gebied. Op de kaart rond 1850 is de Rijksstraatweg en de Krommeweg te herkennen. Verder vallen de verschillende dijklinten op die het landschap compartimenteren en het strakke verkavelingspatroon. De enige bebouwing in het gebied bevindt zich langs de Rijksstraatweg.

In het begin van de 20e eeuw verschijnen de Voorweg, de Verbindingsweg en de weg naar Dordrecht op het kaartbeeld. In de jaren 70 van de vorige eeuw komen de bedrijfsterreinen in Barendrecht tot ontwikkeling en neemt de woonbebouwing in zowel Barendrecht als Ridderkerk fors toe. De A15 en A16 zijn dan al gerealiseerd.

Op de laatste kaart is een sterke toename van de glastuinbouw te zien en begint de aanleg van bedrijfsterrein Veren Ambacht.

Markant aanwezig op alle kaarten is de Waal met de daarlangs gelegen dijklinten en bebouwing. In de huidige tijd vormt het een belangrijk recreatiegebied, dat nog verder zal worden versterkt.

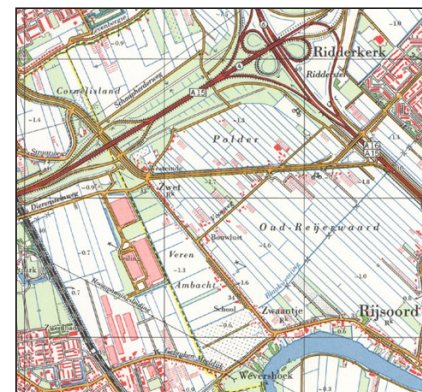


1850

Historische ontwikkeling plangebied



1938



1981



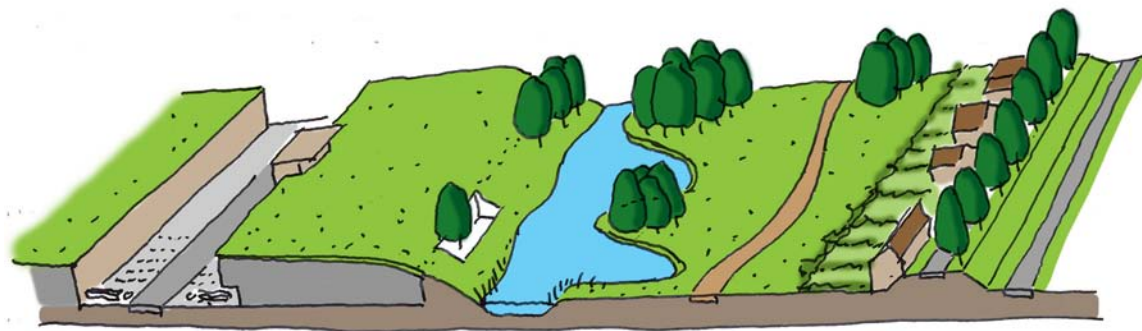
1995



het plangebied wordt doorkruist door een hoge druk gasleiding. Hiermee dient rekening te worden gehouden in het stedenbouwkundig plan



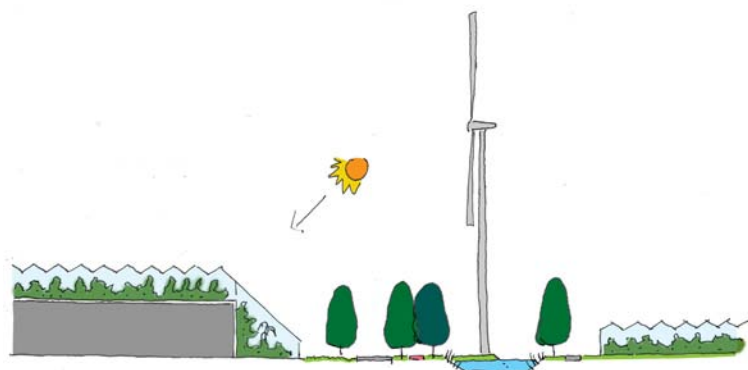
3e ontsluiting langs de boomgaard?



bedrijven

water en groen

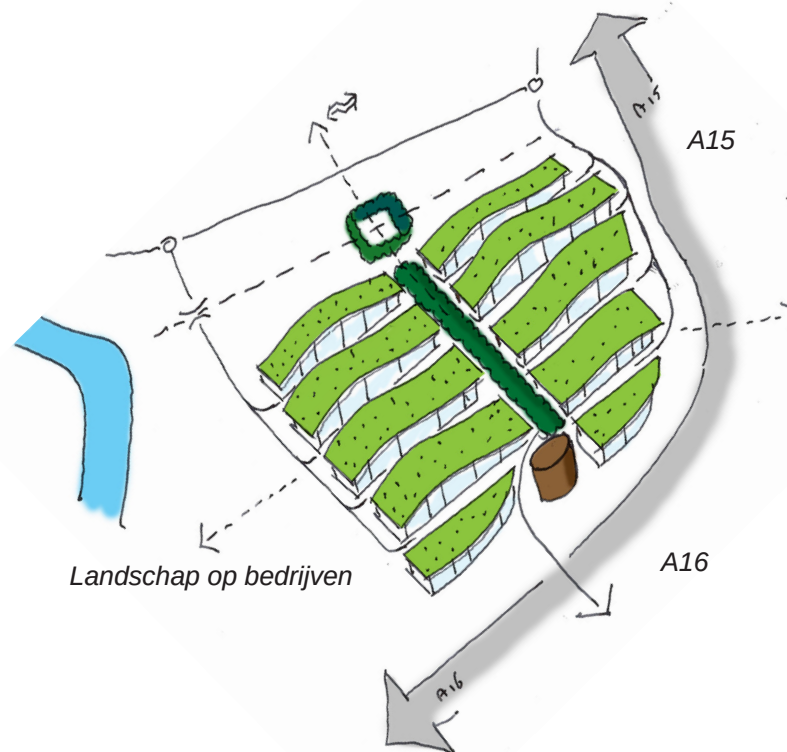
Dijk
Rijksweg



kassen op bedrijven?

Blaakwering

Kassen



Landschap op bedrijven

A16

3. Stedenbouwkundig plan

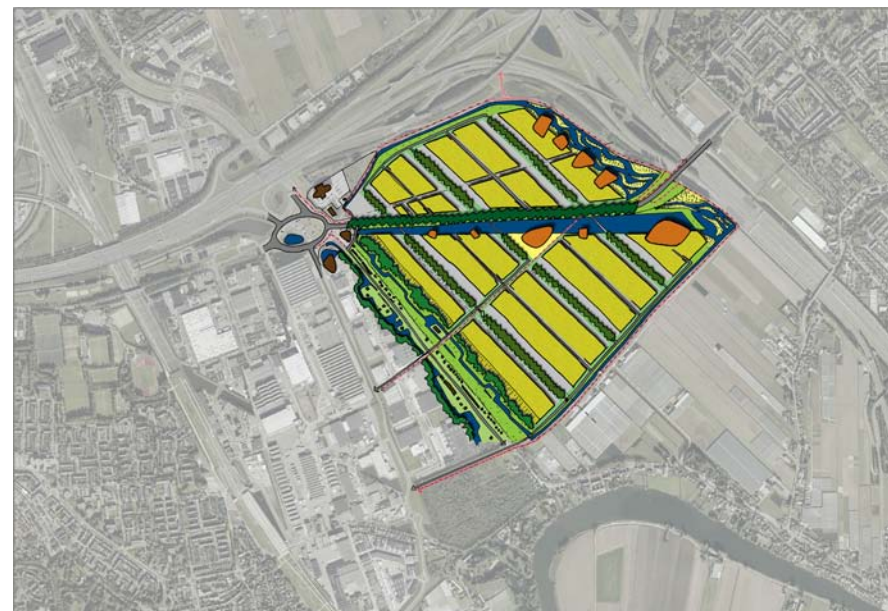
3.1 zoekrichtingen

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan zijn verschillende mogelijkheden onderzocht. Bijgaande afbeeldingen geven daarvan een indicatie. De bestaande landschapsstructuur bleek zich goed te lenen voor de gewenste transformatie van glastuinbouw naar efficiënte agro-logistieke bedrijfskavels. Belangrijk punt van onderzoek was de toekomstige functie van de huidige hoofd-ontsluitingswegen in het gebied: de Voorweg en de Verbindingsweg. Een model met de Voorweg als belangrijkste stedenbouwkundige drager zou als voordeel opleveren dat doelmatige, rechthoekige bedrijfskavels ontstaan. Daartegenover staan nadelen als gevolg van het grotendeels vervallen van de huidige Verbindingsweg. Uiteindelijk is gekozen voor een model waarin zowel de Verbindingsweg als de Voorweg de ruimtelijke dragers van het plan vormen. Hergebruik van deze bestaande elementen is het meest optimaal uit oogpunt van ruimtelijke en functionele kwaliteit, planeconomie en faseerbaarheid.

Een belangrijke onderdeel van de opgave is de logistieke verweving van de bestaande bedrijventerreinen met het nieuwe bedrijventerrein. De mogelijkheid van drie verbindingen is onderzocht: Verbindingsweg (1), Voorweg – Spoorlaan (2) en een derde verbinding langs de 'boomgaard', aansluitend op de rotonde bij de Veren Ambachtseweg. Om redenen van onder meer landschapsbehoud en woonkwaliteit Rijkstraatweg is uiteindelijk gekozen voor twee verbindingen. De 3e ontsluiting is in strijd met de Verordening Ruimte en de noodzaak van de aanleg hiervan is niet aangetoond.



Model met Voorweg als stedenbouwkundige drager



Model met Verbindingsweg als stedenbouwkundige drager



Stedenbouwkundige hoofdopzet Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

3.2. stedenbouwkundige hoofdopzet

hergebruik bestaande elementen

Kenmerkend voor de gekozen stedenbouwkundige opzet is het zo veel mogelijk hergebruiken van bestaande elementen en structuren. De bestaande Verbindingsweg en Voorweg vormen in de nieuwe opzet opnieuw de ruimtelijke dragers van het gebied. De toekomstige bedrijfskavels volgen het oorspronkelijke landschapspatroon. Ze worden ontsloten vanuit drie bedrijfslanen, die eveneens de richting van de historische verkavelingsstructuur oppakken en continueren naar de toekomst.

De Rijksstraatweg blijft een woonlint. De belevingswaarde en de recreatieve kwaliteit er van worden versterkt door aanleg van een brede zone met groen en water.

hoofdontsluiting (1,2)

De eerste hoofdontsluiting van het gebied verloopt via de bestaande Verbindingsweg (1). Via een ellipsvormige megarotonde - ofwel 'Ovonde'-sluit deze aan op het Rijkswegennet. De Ovonde vervangt in de toekomst het huidige stelsel van kruisingen, ook wel bekend als de 'IJsselmondse knoop'.

Een tweede hoofdontsluiting vormt de bestaande Voorweg (2). Deze wordt verbonden met de Veren Ambachtseweg en de Spoorlaan. Op die wijze worden de bestaande bedrijfsterreinen gekoppeld aan het nieuwe. Ter plekke van de Rijksstraatweg komt een ongelijkvloerse kruising. De functie van de Rijksstraatweg als compartimenteringsdijk blijft behouden door middel van een waterkerende voorziening. Langs de Voorweg komt een vrij liggend fietspad. Vanuit Ridderkerk ontstaat op die manier een rechtstreekse fietsverbinding met onder meer de scholen en het station.

Blauwe wig / Verbindingsweg (3)

De Verbindingsweg vormt in de toekomst als beeldbepalende 'blauwe drager' het visitekaartje van Nieuw Reijerwaard. De wigvormige waterpartij verzorgt het grootste deel van de benodigde waterberging. Drie rotondes leggen de verbinding met de bedrijfslanen. De fietspaden aan weerszijden blijven gehandhaafd. Op enkele markante plekken is beeldbepalende bebouwing in het water toestaan (referentiebeeld waterschap gebouw).

Daarnaast biedt de Blauwe wig ruimte voor opwekking van duurzame energie. Er is plaats voor 3 grote windturbines in een lijnopstelling.

Groene wig / Rijksstraatweg (4)

Het dijklint van de Rijkstraatweg vormt het hart van een wigvormige groen blauwe ruimte die aansluit op het recreatiegebied rond De Waal. Aan de zijde van Nieuw Reijerwaard is een begroeid dijklichaam geprojecteerd van circa 7 meter hoogte als afscherming van en overgang naar het bedrijventerrein. De achterliggende bedrijven kunnen hier met vegetatiedaken op aansluiten. De definitieve landschappelijke inrichting van de Groene wig kan in een later stadium worden bepaald. Gezien de nevenfunctie als waterberging kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een eilandenrijk met ecologische, natuurvriendelijke oevers.

Doorgaand verkeer en vrachtverkeer worden geweerd. Om die reden wordt een voorziening getroffen (bijvoorbeeld een poller met magneetpasje) waardoor de verbinding via de Voorweg (langs de boerderij) alleen nog toegankelijk is voor bewoners van de Rijkstaatweg, voor fietsers en voor calamiteitenverkeer. De functie van de rijksstraatweg als recreatieve verbinding / fietsroute blijft gehandhaafd.

Bedrijfslanen (5)

Er zijn drie langgerekte lanen geprojecteerd ter ontsluiting van alle bedrijfskavels. De lanen liggen op openbaar gebied en volgen de richting van het landschapspatroon. De lanen hebben een profiel van 7 meter wegverharding met aan weerszijden 8 meter groenstrook (tevens leidingzone) met laanbeplanting. Rotondes zorgen voor aansluiting op / kruisen van de Verbindingsweg.

Parallel aan de openbare bedrijfslanen zijn ook op uitgeefbaar gebied zones voorzien, die vrijgehouden worden van bebouwing. Dit biedt de mogelijkheid voor een (eventueel collectieve) ontsluiting aan de achterzijde van de bedrijfskavels op eigen terrein. De flexibiliteit en gebruiksmogelijkheden nemen daardoor toe.



Stedenbouwkundige hoofdopzet Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

bedrijfskavels (6)

Het plan voorziet in ruim 94 hectare uitgeefbaar bedrijfsterrein. Alle kavels worden ontsloten vanuit de drie bedrijfslanen. Naar verwachting zullen overwegend kavels tussen 2 en 5 hectare worden gerealiseerd. Op de meeste plekken bedraagt de kaveldiepte circa 150 meter. De ervaring leert dat dit voor het merendeel van de beoogde bedrijven een optimaal bruikbare kavel oplevert. Er is evenwel ook voorzien in andere kaveldieptes, in bandbreedte variërend van circa 90 tot 240 meter.

De kavels bestaan uit een erf-zone en een gedeelte waar bebouwing is toestaan. De erf-zone aan de laanzijde is aangebracht ter structurering van manoeuvreerruimte voor vrachtwagens, laad- en los perrons, parkeren en dergelijke.

De toegestane bouwhoogte is overwegend maximaal 30 meter met uitzondering van de zones langs de hoofdontsluiting en langs de Rijksstraatweg en langs de buitenranden. Deze bouwhoogte stimuleert een efficiënt en meervoudig grondgebruik.

parkeervoorziening vrachtwagens (7)

In het plan is twee hectare gereserveerd ten behoeve van een centrale parkeervoorziening voor vrachtauto's en hun chauffeurs. De precieze locatie van deze voorziening moet nog worden vastgesteld. Daarom zijn de extra hectares toegevoegd aan het oppervlak voor bedrijfskavels. Het parkeerterrein met bijbehorende verblijfsfaciliteiten vormt tevens een wachtplaats tot het moment dat de vrachtauto's kunnen oprijden naar de laad- of losdocks van hun bestemming. Daarmee wordt verkeerscongestie tegengegaan.

omgeving Van der Valk (8)

De huidige aansluiting van 'Van der Valk' op de Verbindingsweg komt te vervallen. Dit om het aantal aansluitingen te beperken, een betere doorstroming te waarborgen en voldoende afstand tot de ovonde te genereren. Het hotel / congrescentrum wordt in de nieuwe situatie ontsloten via de 1e rotonde. Het is denkbaar dat de aan Van der Valk grenzende bedrijfskavels in de toekomst deel gaan uitmaken van het hotel / congrescentrum. In dat geval moet voor de betreffende percelen wijziging naar een horeca bestemming mogelijk worden gemaakt.

Krommeweg (9)

De bestaande Krommeweg blijft grotendeels in de huidige vorm gehandhaafd en wordt hergebruikt als fietspad. De weg wordt aan beide zijden geflankeerd door bestaande en nieuwe waterlopen en geeft aansluiting op de al aanwezige fietsroutes.

Hoogzandweg (10)

De aansluiting Hoogzandweg - Verbindingsweg blijft bestaan ter ontsluiting van het glastuinbouwgebied aan de overzijde van de Blaakwetering. Tevens vormt het een fietsroute.





3.3 structuur- en beeldbepalende elementen

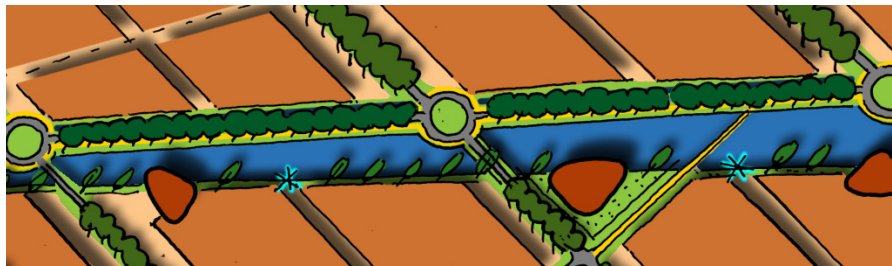
In dit hoofdstuk worden de belangrijkste structuur- en beeldbepalende elementen nader toegelicht aan de hand van afbeeldingen en profielen.

3.3.1 Blauwe wig / Verbindingsweg

De Blauwe wig vormt de belangrijkste entree van Nieuw Reijerwaard. Het brede profiel met de schegvormige waterpartij en met enkele markante gebouwen geven de entree allure. De wig vormt een belangrijke schakel in het totale watersysteem. De aanwezige laanbeplanting, bestaande uit drie rijen essen, blijft in de nieuwe opzet zo veel mogelijk gehandhaafd. Ter plekke van de rotondes is evenwel een reconstructie van de weg noodzakelijk. Ook de fietspaden aan de buitenzijdes van het wegprofiel behouden hun functie.

Aan de zuidzijde van het water, voor de bedrijven langs, is een rij hoog groeiende bomen geprojecteerd, bijvoorbeeld populieren, als afscherming van de bedrijfsbebouwing. De Blauwe wig biedt voorts de mogelijkheid voor lijnopstelling van 3 grote windturbines (ashoogte 80 - 100 meter, rotordiameter circa 80 meter, onderlinge afstand circa 430 meter).

De grens van het bouwvlak ligt op 5 meter uit de kavelgrens. De bebouwinghoogte bedraagt maximaal 20 meter in de rooilijn. Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter.



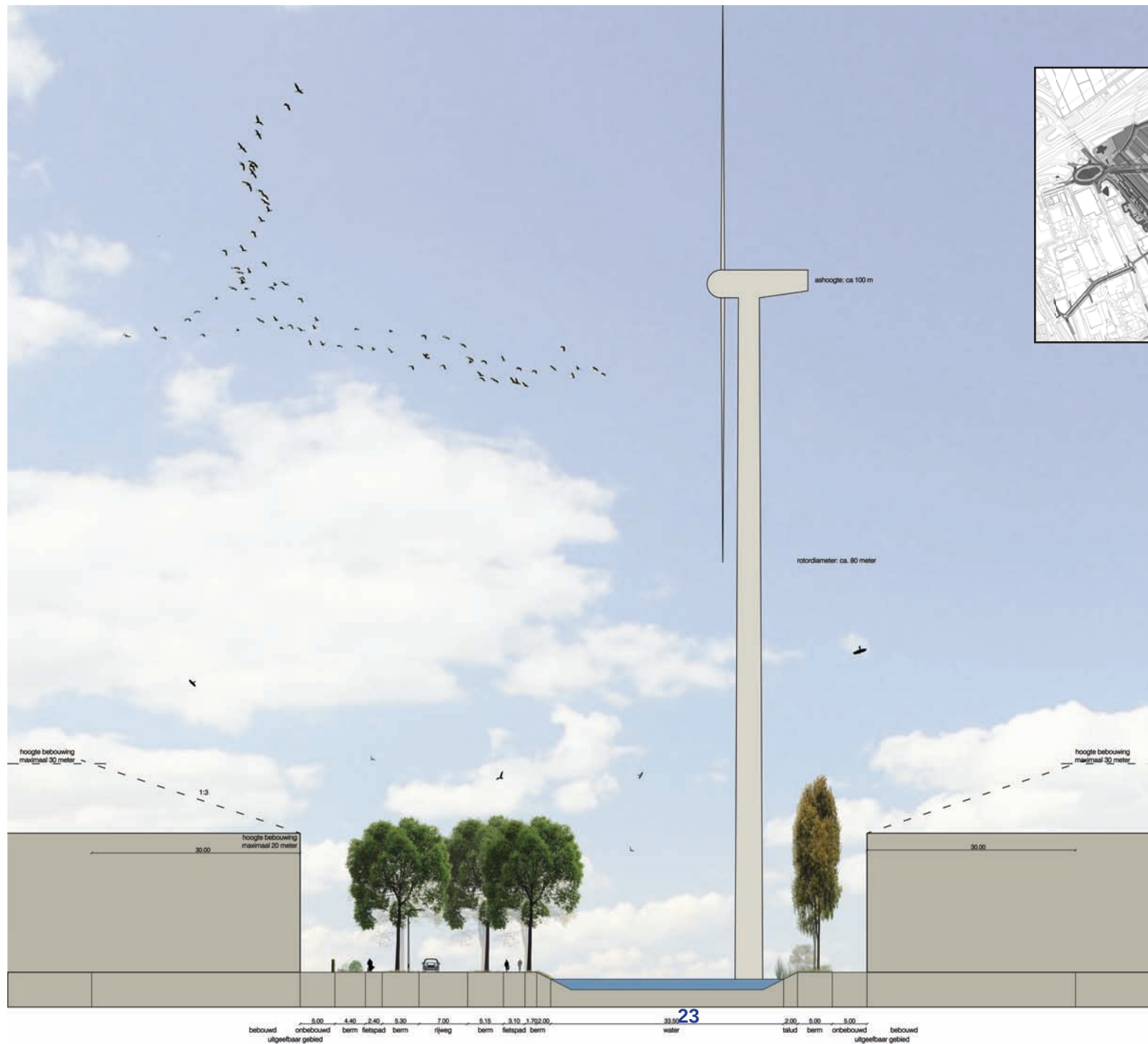
Uitsnede stedenbouwkundig plan



Bestaande Verbindingsweg



Beplanting als afscherming van de bedrijfsbebouwing



locatie doorsnede

doorsnede over de
Blauwe wig

3.3.2 Groene wig / Rijksweg

De Rijksweg vormt als dijk- en woonlint het centrum van een wigvormige landschappelijke ruimte die aansluit op het recreatiegebied rond De Waal. Conform de visie Deltapoort vormt het gebied een belangrijke schakel in het netwerk van recreatieve verbindingen en fietsroutes. De historische boerderij Bouwlust - een rijksmonument - krijgt in deze groene wig een prominente plek.

Tussen het bedrijfsterrein en de achterzijde van de woningen langs de Rijksweg wordt een landschappelijk zone met groen en water aangelegd. Daarbij worden de historische kavellijnen gevolgd. Het bedrijfsterrein wordt daarnaast extra afgeschermd door een circa 7 meter hoog, begroeid grondtalud. Dit 'geplooide maaiveld' wordt gevormd met vrijkomende grond uit de benodigde waterpartijen volgens het principe: 'wie een kuil graaft krijgt een bult'. De achterliggende bedrijven kunnen met vegetatiedaken op dit grondlichaam aansluiten.

De hoogte van de bedrijven bedraagt maximaal 10 meter aan de zijde van de Rijksweg. Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 2:5 oplopen tot maximaal 20 meter.

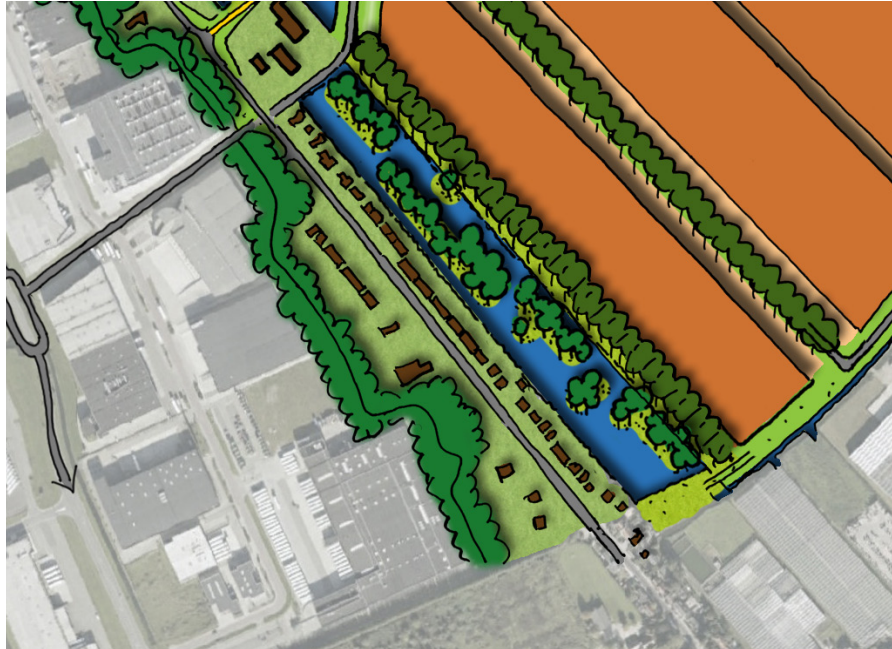
*doorsnede over
Groene Wig*



De landschappelijke inrichting van de Groene wig kan in een later stadium worden bepaald. Bijgaande afbeeldingen geven een indicatie van de mogelijkheden. Gezien de nevenfunctie als waterberging en gezien de ringstructuur van het toekomstige stelsel van waterlopen (Blauwe wig, Blaauwewetering) kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een eilandenrijk met natuurvriendelijke oevers en een kano-route.

Niet - bestemmingsverkeer en vrachtverkeer zullen in de toekomst worden geweerd. Om die reden wordt een voorziening beoogd (bijvoorbeeld een poller met magneetpasje) waardoor de verbinding via de Voorweg (langs de boerderij) alleen nog toegankelijk is voor bewoners van de Rijksweg, voor fietsers en voor calamiteitenverkeer. Aan de zijde van het waterschap gebouw is een verdiept liggend fietspad voorzien dat aansluit op alle bestaande fietsroutes. Ook is hier een keervoorziening voor auto's voorzien.

Ten behoeve van de tweede ontsluiting (Voorweg - rotonde Veren Ambachtseweg - Spoorlaan) wordt onder de Rijksweg door een ongelijkvloerse kruising gemaakt. Bijgaande afbeelding geeft daarvan een beeld. Het profiel Rijksweg blijft daarbij zoveel mogelijk behouden. Er komen voorzieningen (deuren of schuiven) om de functie als compartimenteringsdijk te waarborgen.



Uitsnede stedenbouwkundig plan

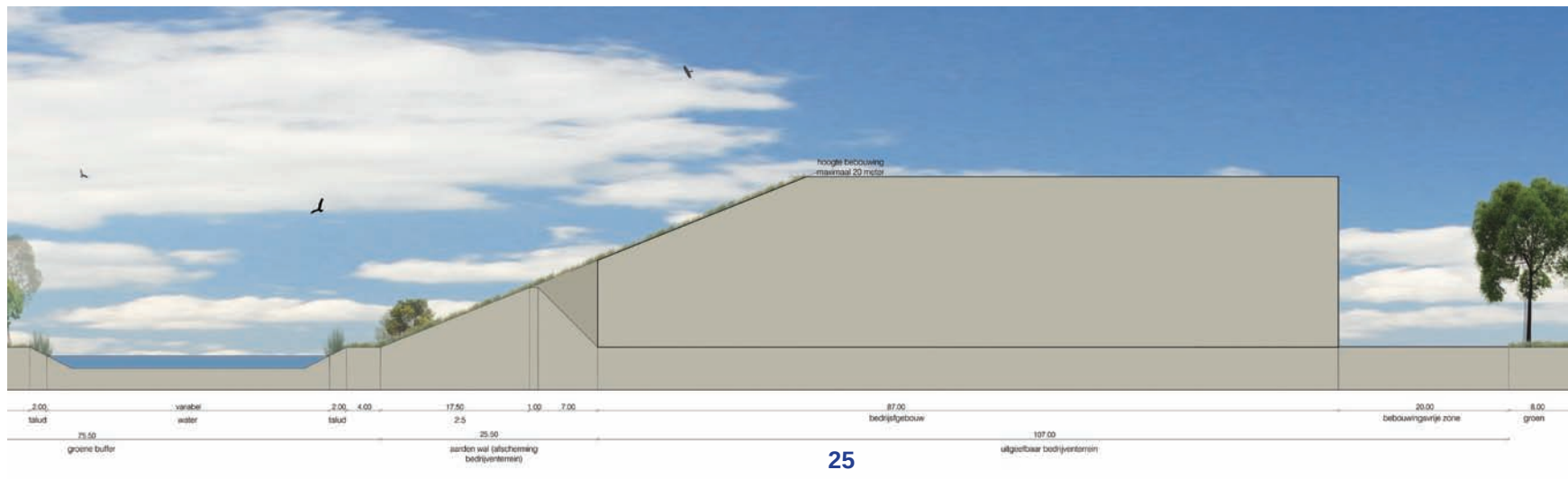


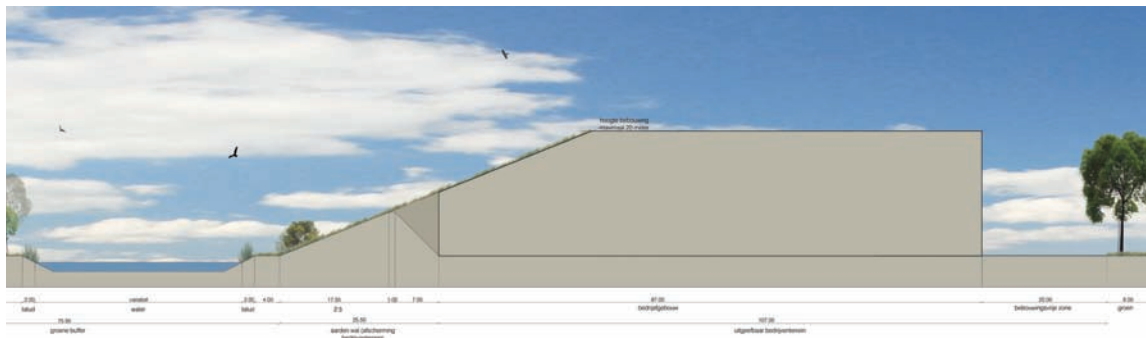
Bestaande Rijksstraatweg



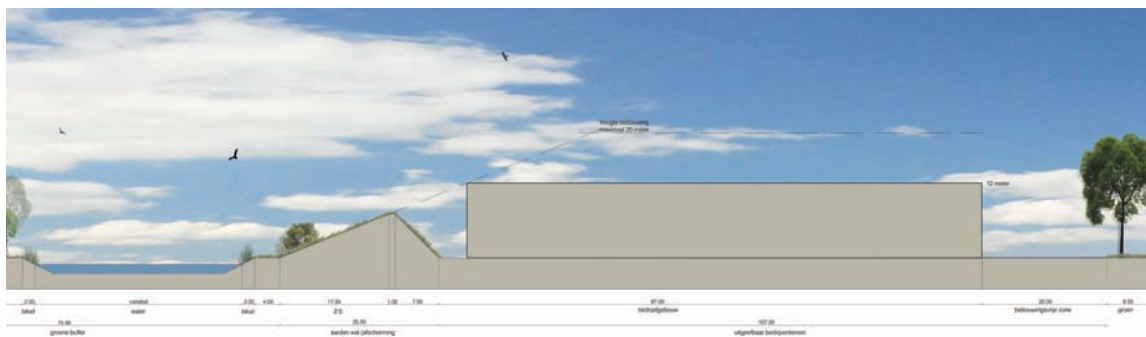
locatie doorsnede

*doorsnede over
de Groene wig*

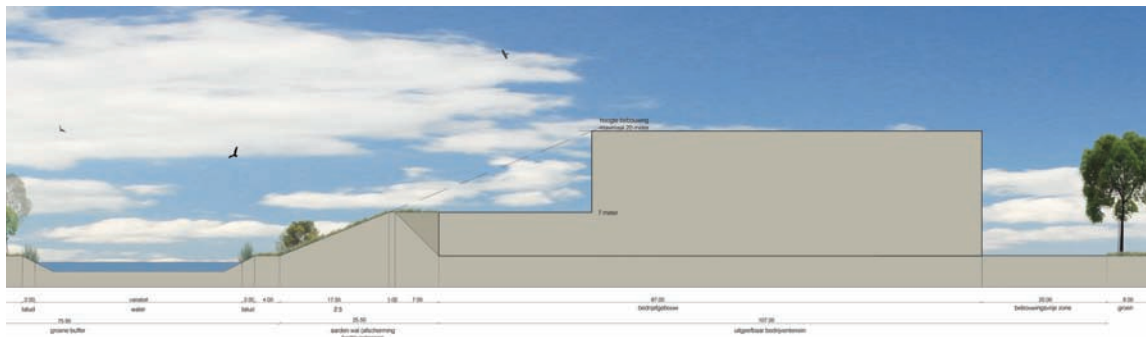




Aansluiting dijklichaam - bedrijfsbebouwing: variant 1



Aansluiting dijklichaam - bedrijfsbebouwing: variant 2



Aansluiting dijklichaam - bedrijfsbebouwing: variant 3



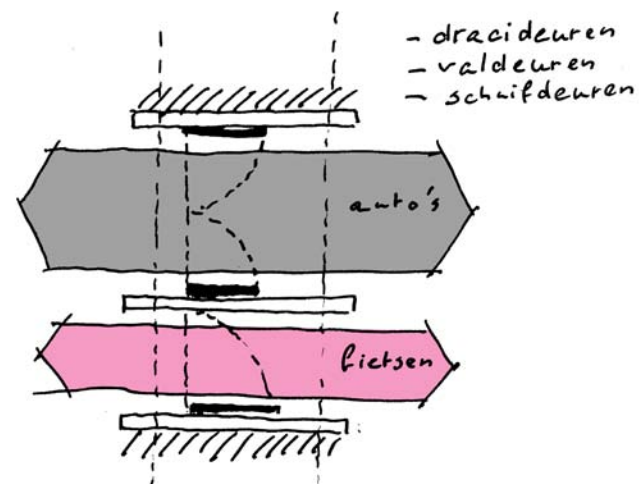
Locatie doorgang verbinding Voorweg/Handelsweg
t.b.v. aansluiting Spoorlaan (tevens langzaam verkeers-
verbinding)



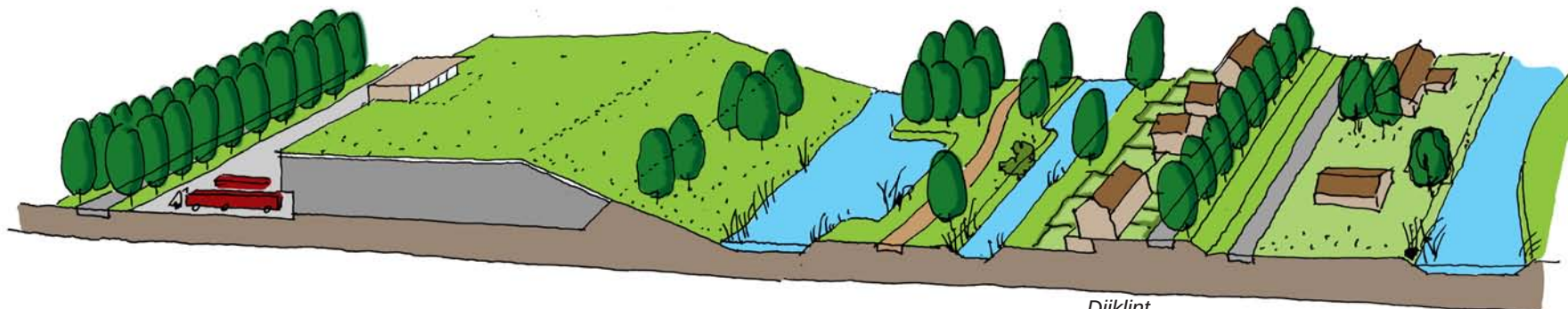
Spoorlaan met rotonde bij kruising Veren Ambacht-
seweg



Impressie kruising verlengde Voorweg met Rijksstraatweg (met waterkerende functie)



Technische oplossing voor behoud van waterkerende functie bij doorkruising Rijksstraatweg



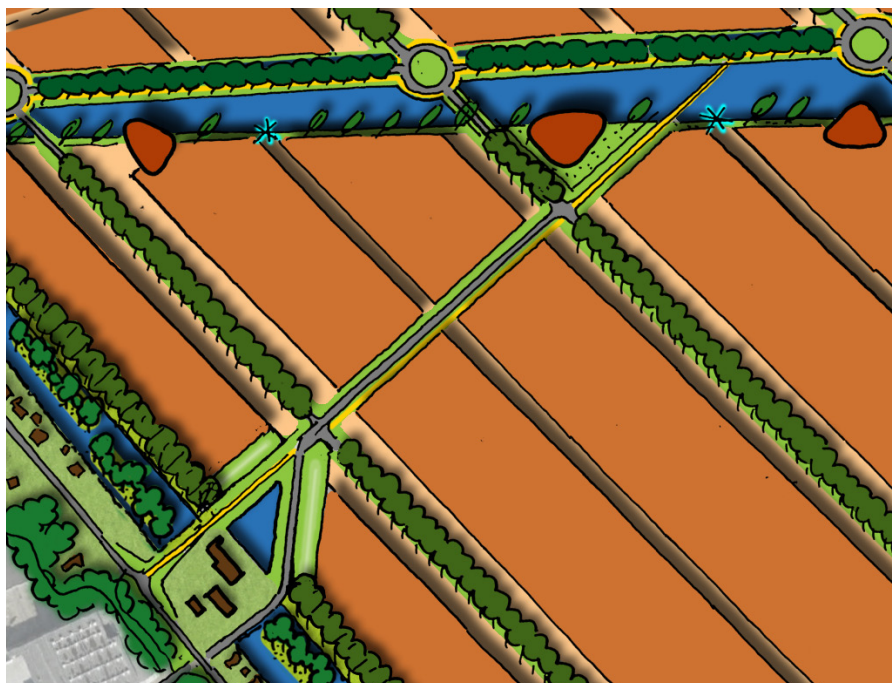
Landschappelijke zone langs de Rijksstraatweg
Dijklichaam + vegetatiedaken als groene overgang naar bedrijventerrein

Dijk
Rijksstraatweg

3.3.3 Voorweg

De huidige Voorweg wordt in het plan verbonden met de Veren Ambachtseweg en de Spoorlaan. Op die manier worden de bedrijfsterreinen Barendrecht - Oost en Veren Ambacht intern gekoppeld aan Nieuw Reijerwaard. Door het vrij liggende fietspad naast de Voorweg ontstaat een veilige en rechtstreekse fietsverbinding vanuit Ridderkerk met onder meer de scholen en het station. Ter plekke van de Rijksstraatweg komt een ongelijkvloerse kruising.

De grens van het bouwvlak ligt op 5 meter uit de kavelgrens. De hoogte van de bedrijven langs de Voorweg bedraagt maximaal 15 meter in de rooilijn. Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter.



Uitsnede stedenbouwkundig plan



Bestaande Voorweg

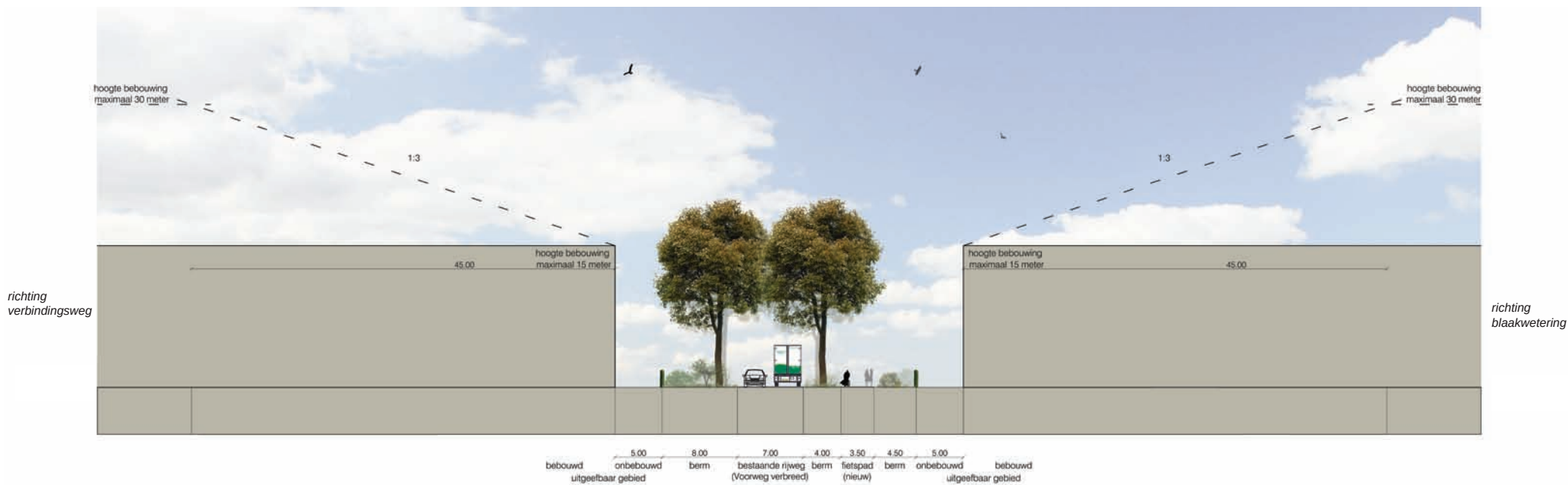


te behouden monumentale boerderij langs de Voorweg



locatie doorsnede

doorsnede over
de Voorweg



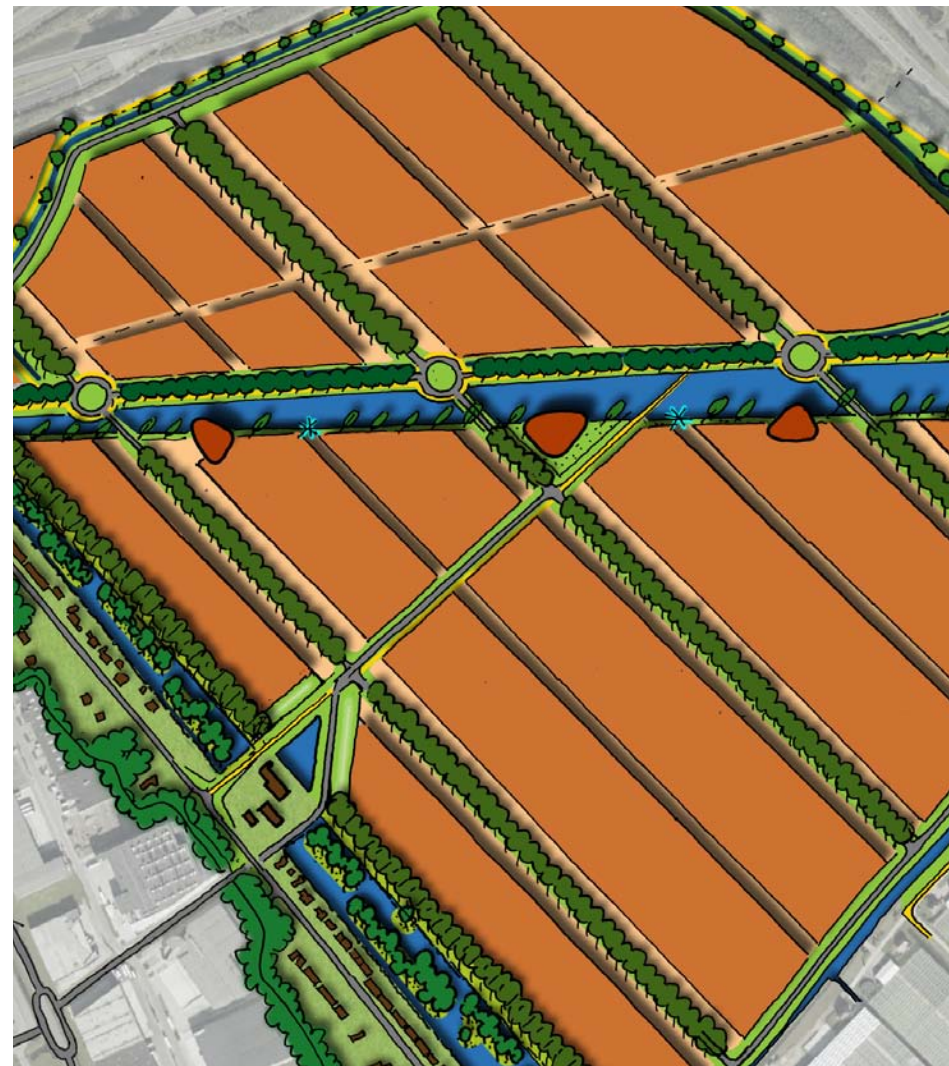
3.3.4 Bedrijfslanen

Drie lange lanen zorgen voor de ontsluiting van alle bedrijfskavels. De lanen volgen de richting van het landschapspatroon. Het profiel bestaat uit 7 meter wegverharding met aan weerszijden 8 meter groenstrook (tevens leidingzone) met daarin laanbomen. Op de overgang naar de bedrijfskavels staat een begroeid hekwerk.

De 1e bedrijfslaan is zo gesitueerd dat de bestaande hoge druk gasleiding grotendeels in de leidingzone valt. Daardoor zijn de bedrijfskavels hier minder diep. De 2e en 3e bedrijfslaan zijn zo geprojecteerd dat bedrijfskavels met een optimale diepte van circa 150 meter worden gevormd.

Langs de lanen is een zone van 35 meter vrijgehouden van bedrijfsbebouwing. Daardoor ontstaat een erf-zone ter structurering van manoeuvreerruimte voor vrachtwagens, laad- en los perrons, parkeren en dergelijke. De intentie is tevens om hiermee te bevorderen dat qua ruimtebeslag efficiënte, zoveel mogelijk, aaneengesloten bedrijfspanen ontstaan, zonder onnodige dwarswegen.

De hoogte van de bedrijven bedraagt langs de lanen maximaal 30 meter.

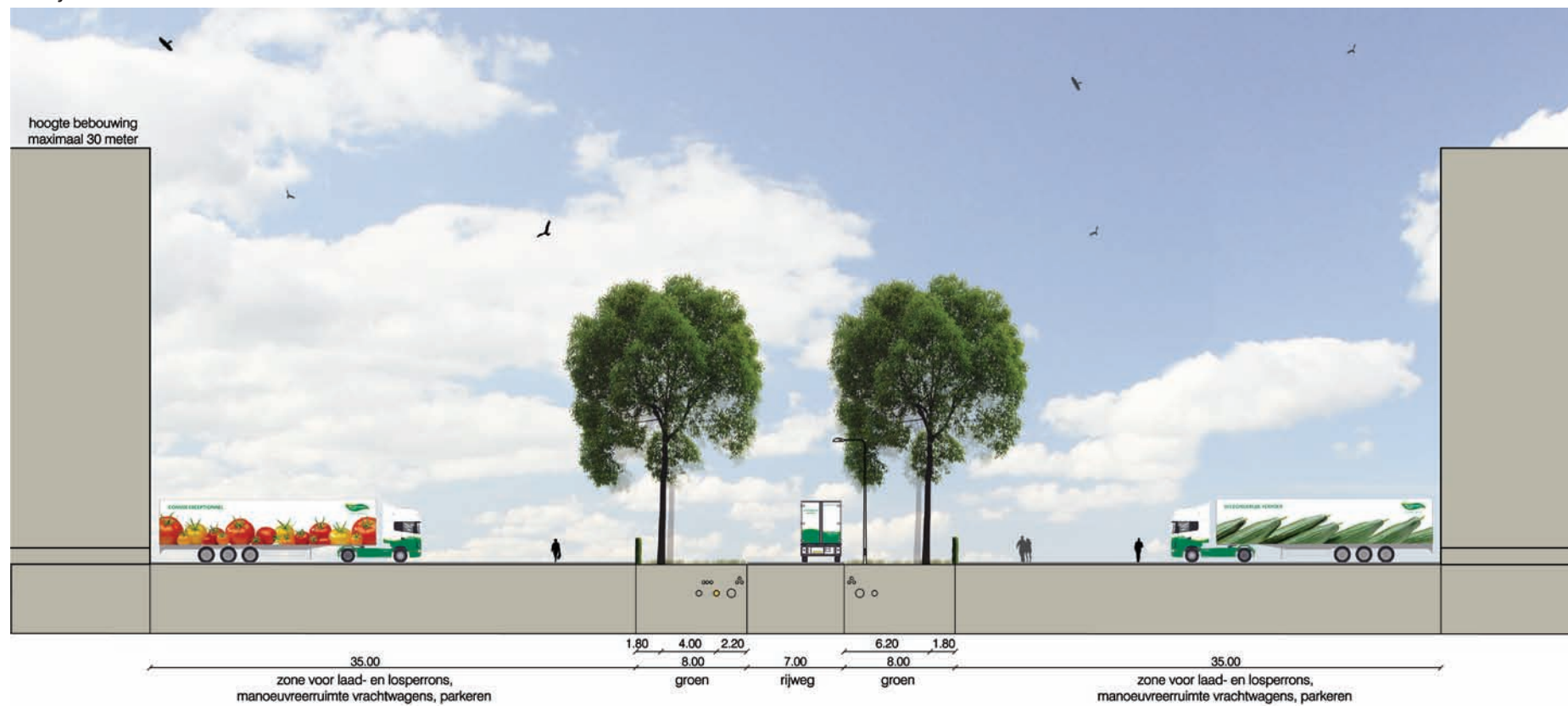


Uitsnede stedenbouwkundig plan



doorsnede over
bedrijfslaan

locatie doorsnede



3.3.5 Rand langs A15 (Krommeweg)

Het bedrijventerrein heeft hier gezien vanaf de snelweg een coulissen-achtige structuur. De bestaande Krommeweg blijft gehandhaafd maar krijgt in de toekomst volledig een functie als fietspad. De Krommeweg wordt aan weerszijden geflankeerd door een waterpartij. Aan de bedrijfszijde gaat het om een nieuwe watergang die - om voldoende doorstromingscapaciteit te hebben - circa 10 meter breed moet zijn.

Het beoogde informele karakter van de Krommeweg wordt versterkt door de aanplant van bijvoorbeeld knotwilgen.

De grens van het bouwvlak ligt op 7,5 meter uit de kavelgrens. De bebouwinghoogte bedraagt maximaal 20 meter (grens bebouwingsvlak). Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter.



Uitsnede stedenbouwkundig plan

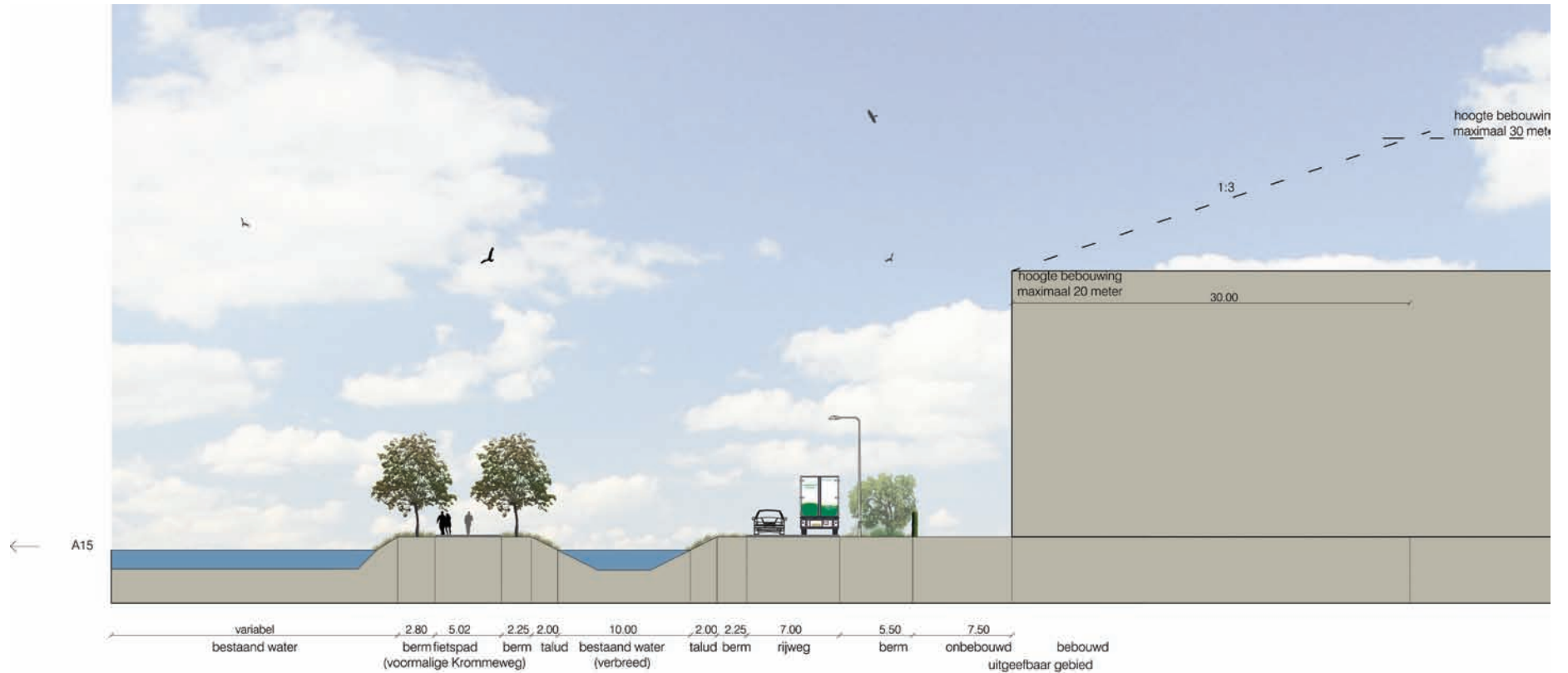


Bestaande situatie



locatie doorsnede

doorsnede over de
Krommeweg (zijde A15)



3.3.6 Rand langs A16 (Krommeweg)

Het profiel van de bestaande Krommeweg wordt gecontinueerd langs de A16. De brede waterpartij aan de snelwegzijde maakt plaats voor een smallere watergang en bestaande bosgroepen. Aan de bedrijfskant van de Krommeweg wordt ook hier een nieuwe watergang van circa 10 meter breedte aangelegd. Het fietspad / de Krommeweg sluit bij het bosperceel aan op het viaduct over de A16 richting Ridderkerk.

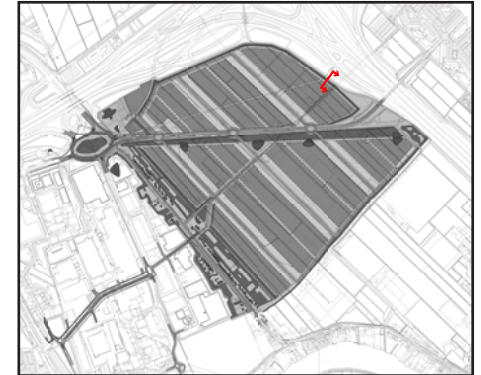
De grens van het bouwvlak ligt op 7,5 meter uit de kavelgrens. De bebouwinghoogte bedraagt maximaal 20 meter (grens bebouwingsvlak). Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter.



Uitsnede stedenbouwkundig plan

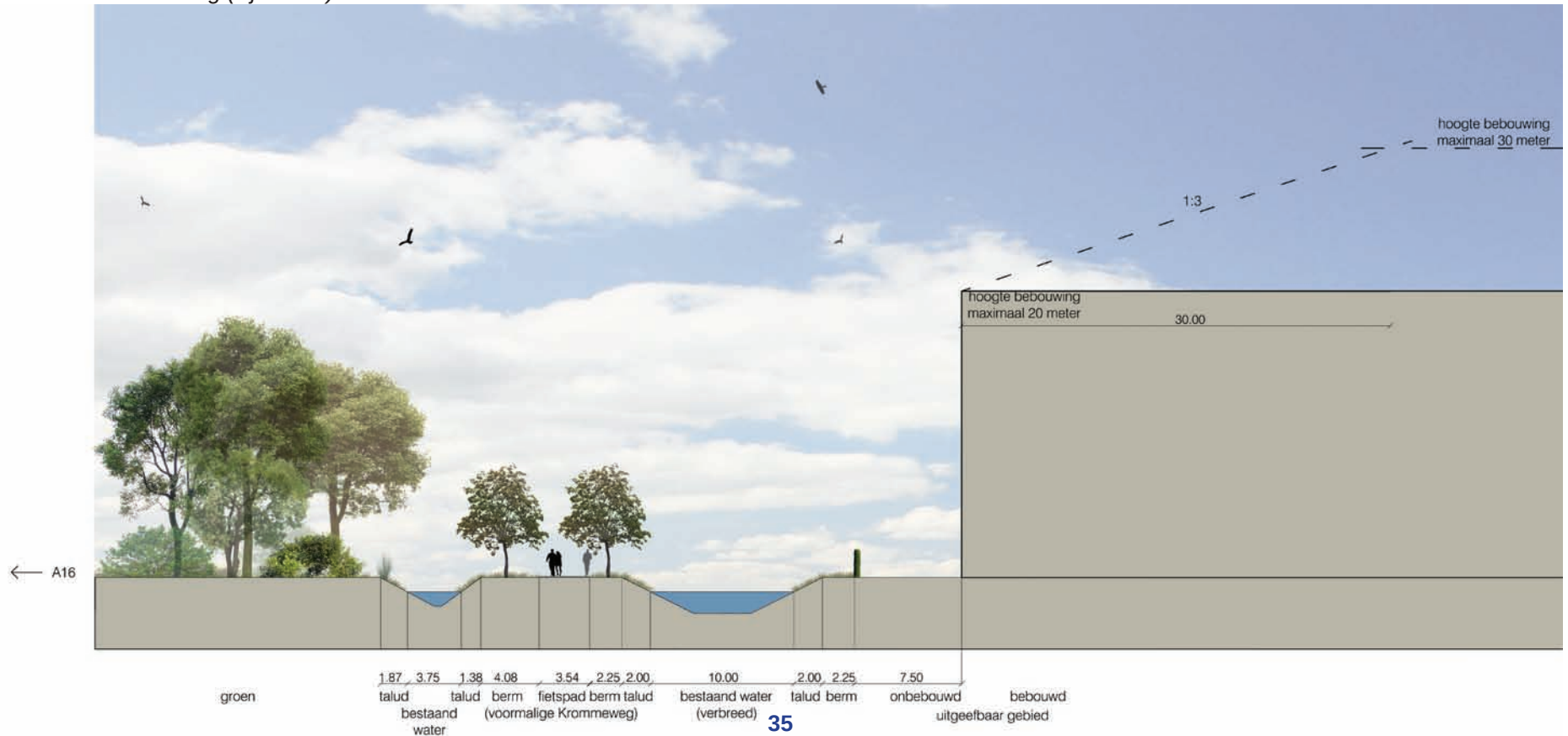


Bestaande situatie



locatie doorsnede

doorsnede over de
Krommeweg (zijde A16)

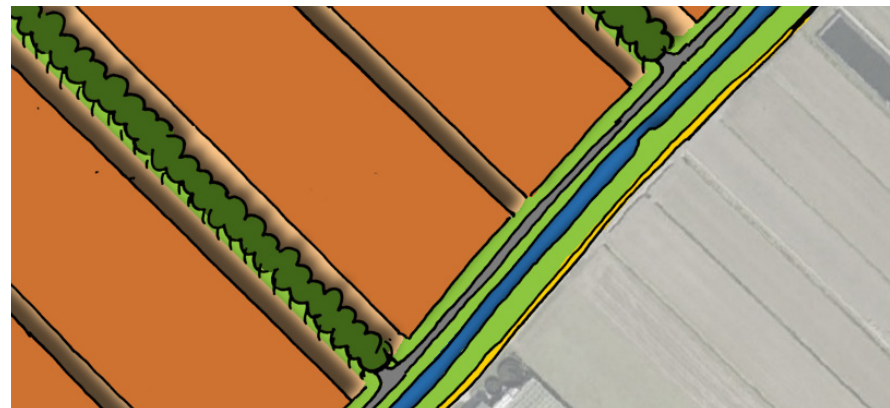


3.3.7 Rand langs de Blaakwetering

De Blaakwetering vormt de overgang tussen het nieuwe bedrijfsterrein en het buitengebied. Momenteel vindt hier een concentratie van glastuinbouw plaats. De watergang vormt een belangrijke schakel in het watersysteem maar blijft zelf in principe ongewijzigd. Aan noordzijde van de Blaakwetering komt een nieuwe weg die de bedrijfslanen onderling met elkaar verbindt

Het is denkbaar dat - in aansluiting op de glastuinbouw aan de overzijde van het water - op de logistieke bedrijven kassen worden gerealiseerd. Ook in de regelgeving van het inpassingsplan wordt dit mogelijk gemaakt.

De grens van het bouwvlak ligt op 5 meter uit de kavelgrens. De bebouwinghoogte bedraagt maximaal 20 meter (grens bebouwingsvlak). Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter.



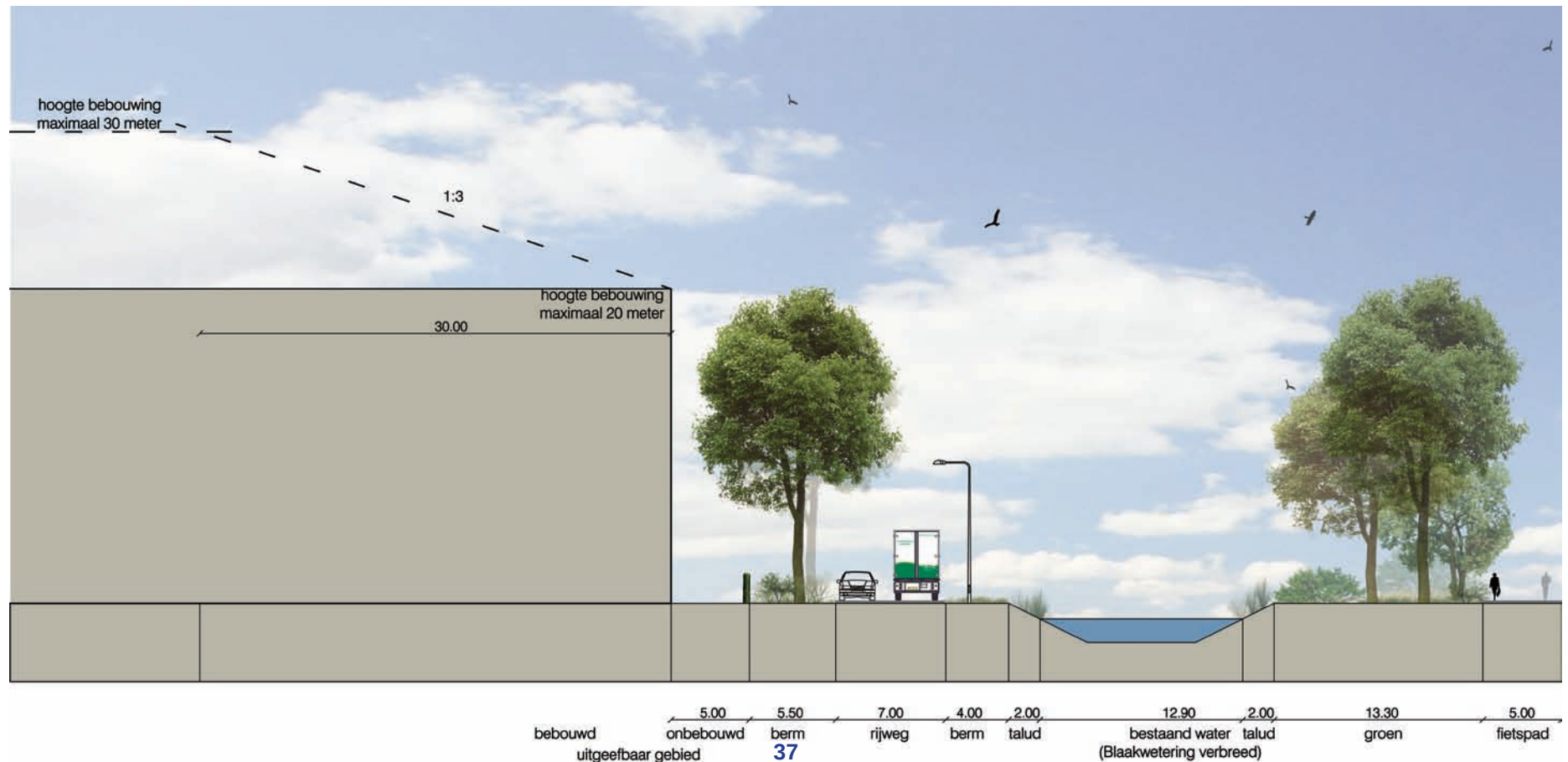
Uitsnede stedenbouwkundig plan

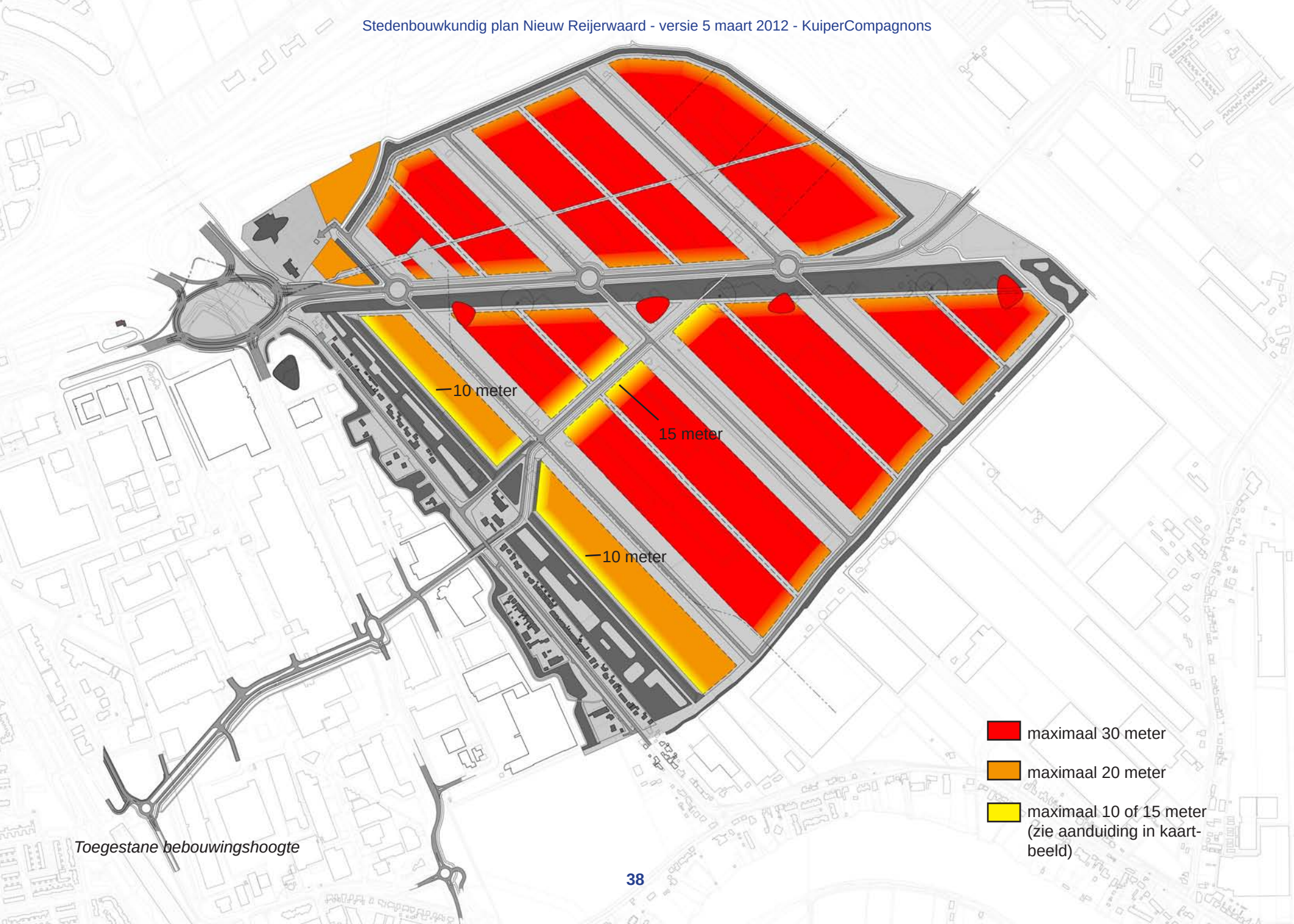


Bestaande Blaakwetering



doorsnede over de Blaakwetering





Toegestane bebouwingshoogte

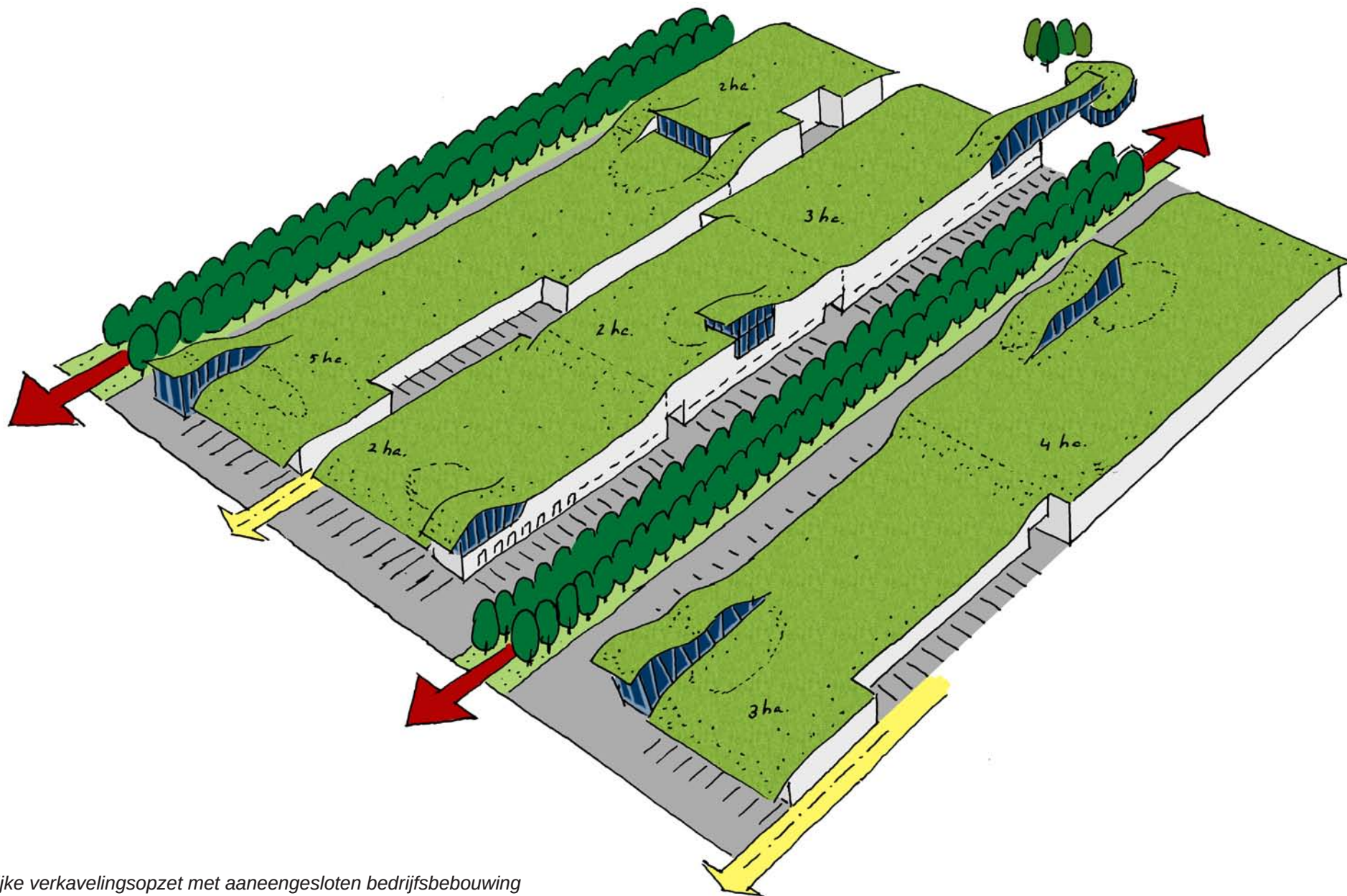
3.4 Bouwhoogtes en verkavelingsprincipes

Bijgaande kaart brengt de toegestane bouwhoogtes in beeld. Deze is overwegend maximaal 30 meter. Bij de Rijksstraatweg, langs de hoofdontsluitingen en langs de randen zijn de toegestane bouwhoogte over een beperkt gebied lager. De hoogte van 30 meter maakt meervoudig grondgebruik mogelijk en aantrekkelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van liften en hellingbanen voor het verticale transport. Met de huidige logistieke techniek zijn verdieping hoogtes tot 10 meter haalbaar en commercieel aantrekkelijk.

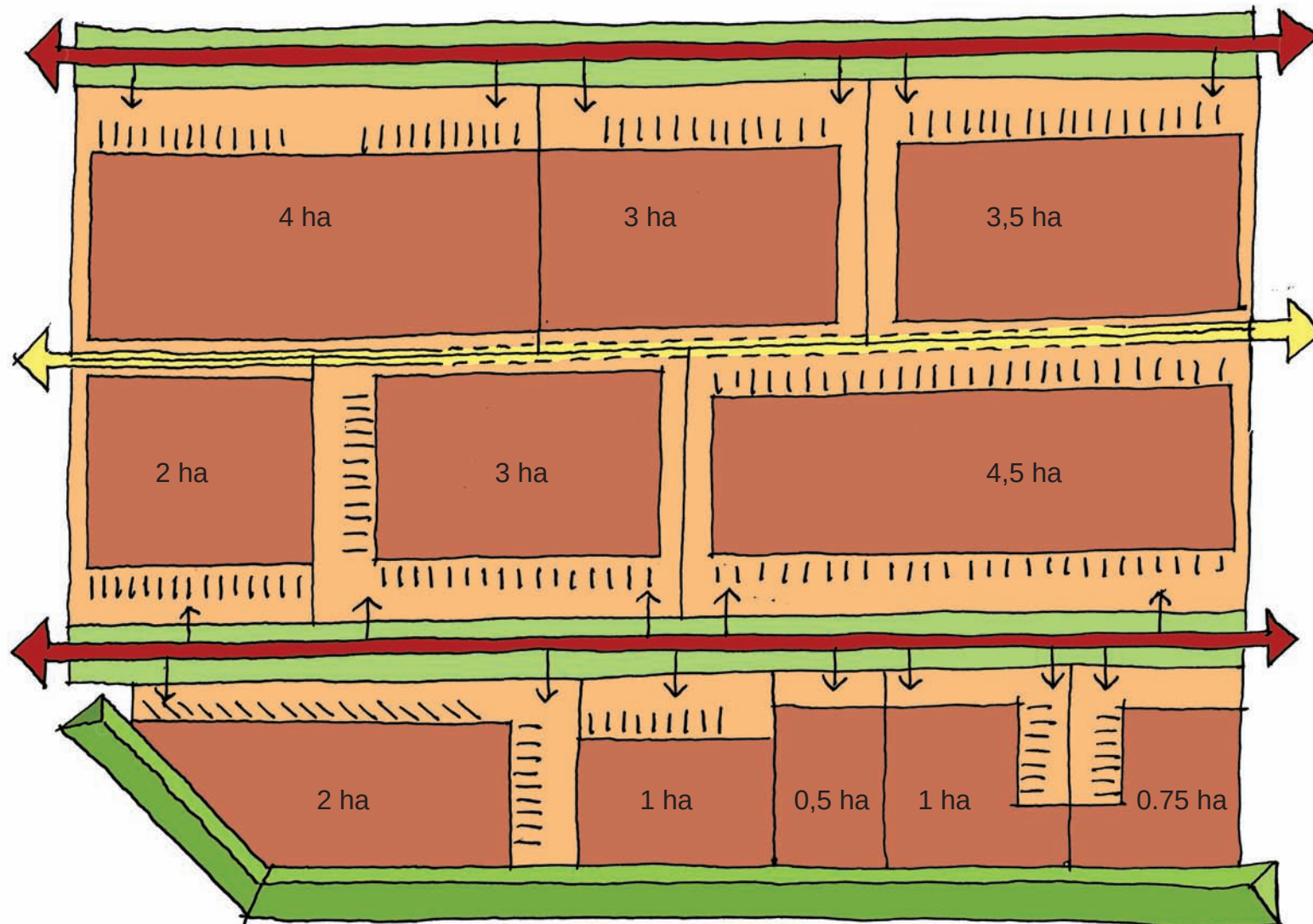
Ook op andere wijze worden compacte bouw en efficiënt ruimtegebruik bevorderd. Naar analogie met woningbouw: hier geen vrijstaande bungalows maar zo veel mogelijk aaneengeschakelde bebouwing in meerdere lagen. De stedenbouwkundige opzet - met uitgeefbaar gebied in langgerekte stroken - maakt het mogelijk dat grotendeels aaneengesloten bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd. De stroken laten zich naar behoefte indelen in langere of kortere kavels.

Langs de lanen is een zone van 35 meter vrijgehouden van bedrijfsbebouwing. Daardoor ontstaat een erf-zone ter structurering van manoeuvreerruimte voor vrachtwagens, laad- en los perrons, parkeren en dergelijke. Parallel aan de openbare bedrijfslanen zijn ook aan de achterzijde van de kavels op eigen terrein 7,5 meter diepe zones voorzien die vrijgehouden worden van bebouwing. In die zones kan een (eventueel collectieve) ontsluiting aan de achterzijde worden gerealiseerd. De flexibiliteit en gebruiksmogelijkheden (bijvoorbeeld extra laad- en losdocks) nemen daardoor toe. Dwarsstraten zijn bij deze opzet niet of slechts in beperkte mate nodig.

Bijgaande afbeeldingen tonen een denkbeeldige verkaveling met bedrijven van verschillende grootte.



Mogelijke verkavelingsopzet met aaneengesloten bedrijfsbebouwing



Mogelijke verkavelingsopzet (1e en 2e bedrijfslaan)



Ontsluiting auto

4. Planaspecten

4.1. Verkeer en parkeren

Ovonde

De reconstructie van de IJsselmondse Knoop vormt een belangrijk element in de aansluiting van het plangebied op het rijkswegennet. Het huidige, onoverzichtelijke stelsel van kruisingen komt op termijn te vervallen. In plaats daarvan komt er een grote, ellipsvormige megarotonde met 5 'armen'. Deze ovonde verzorgt de verdeling van het verkeer van en naar de A15 in de richtingen Barendrecht, Veren Ambacht / Barendrecht - Oost, Nieuw Reijerwaard, Ridderkerk en Rotterdam..

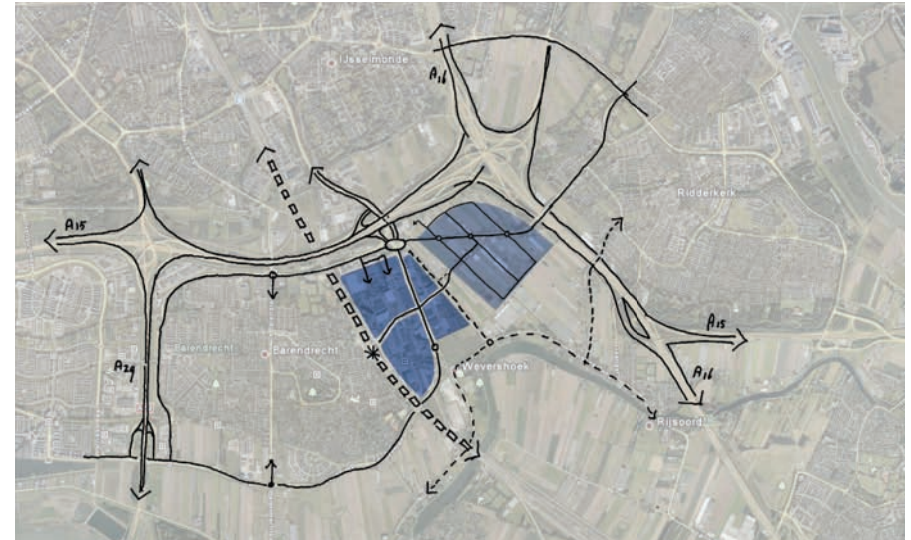
Bijgaande afbeelding toont de toekomstige de hoofdwegenstructuur rond het gebied.

Verbindingsweg

De belangrijkste ontsluitingsweg van het plangebied is de Verbindingsweg. Deze sluit in het westen aan op de ovonde. Vanuit de verbindingsweg geven drie rotondes toegang tot de drie bedrijfslanen. Voor een goede doorstroming is het belangrijk dat het aantal aansluitingen daartoe beperkt blijft. De huidige aansluiting bij 'Van der Valk' komt daarom te vervallen. In de toekomst wordt dit hotel / congressentrum ontsloten via de 1e rotonde.

(Verlengde) Voorweg

Een tweede belangrijke ontsluitingsweg is de te verlengen Voorweg. Deze verzorgt het interne transport tussen de verschillende bedrijfsterreinen en legt de verbinding met station Barendrecht. Bij de boerderij 'Bouwlust' buigt de Voorweg af en wordt gecontinueerd richting Veren Ambachtseweg. Via een rotonde sluit de weg vervolgens aan op de Spoorlaan. Deze verbinding draagt er toe bij dat de verschillende bedrijfsterreinen meer als één geheel worden ervaren. Ook wordt het station vanuit Ridderkerk en Nieuw Reijerwaard daardoor rechtstreeks bereikbaar.



aansluiting op omliggend wegennet

Bedrijfslanen

Alle bedrijfskavels worden ontsloten vanuit de drie bedrijfslanen. Aan de buitenzijde van het plangebied - bij de Blaakwetering en bij de Krommeweg - zijn deze met elkaar verbonden zodat nergens doodlopende wegen ontstaan. Naast de bedrijfslanen op openbaar gebied is de mogelijkheid aanwezig van een secundaire ontsluiting op eigen grond aan de achterzijde van de bedrijven. In de regels van het inpassingsplan wordt daartoe aan de achterzijde van de bedrijfskavels een zone van 7,5 meter vrijgehouden van bebouwing.



fietsroute

Ontsluiting langzaam verkeer

Parkeervoorziening vrachtauto's

In het plan is twee hectare gereserveerd ten behoeve van een centrale parkeervoorziening voor vrachtauto's en hun chauffeurs. De precieze locatie van deze voorziening moet nog worden vastgesteld. De centrale parkeervoorziening krijgt faciliteiten zoals verblijfsruimte, sanitair / wasgelegenheid, eetgelegenheid, eventueel kookmogelijkheden en dergelijke. De voorziening vormt tevens een wachtplaats tot het moment dat de vrachtauto's op afroep kunnen oprijden naar de laad- of losdocks van hun bestemming. Dit draagt bij aan een efficiënte verkeerafwikkeling op de bedrijfsterrinen en het tegengaan van congestie.

Rijksstraatweg

De Rijksstraatweg heeft in dit geheel uitsluitend een functie voor ontsluiting voor de aanliggende percelen en als recreatieve route, richting Waal, Wevershoek en Rijsoord over de bestaande dijken. Vrachtverkeer wordt geweerd en de toegang via de Voorweg zal in de toekomst alleen nog toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer en voor calamiteitenverkeer.

Fietsroutes

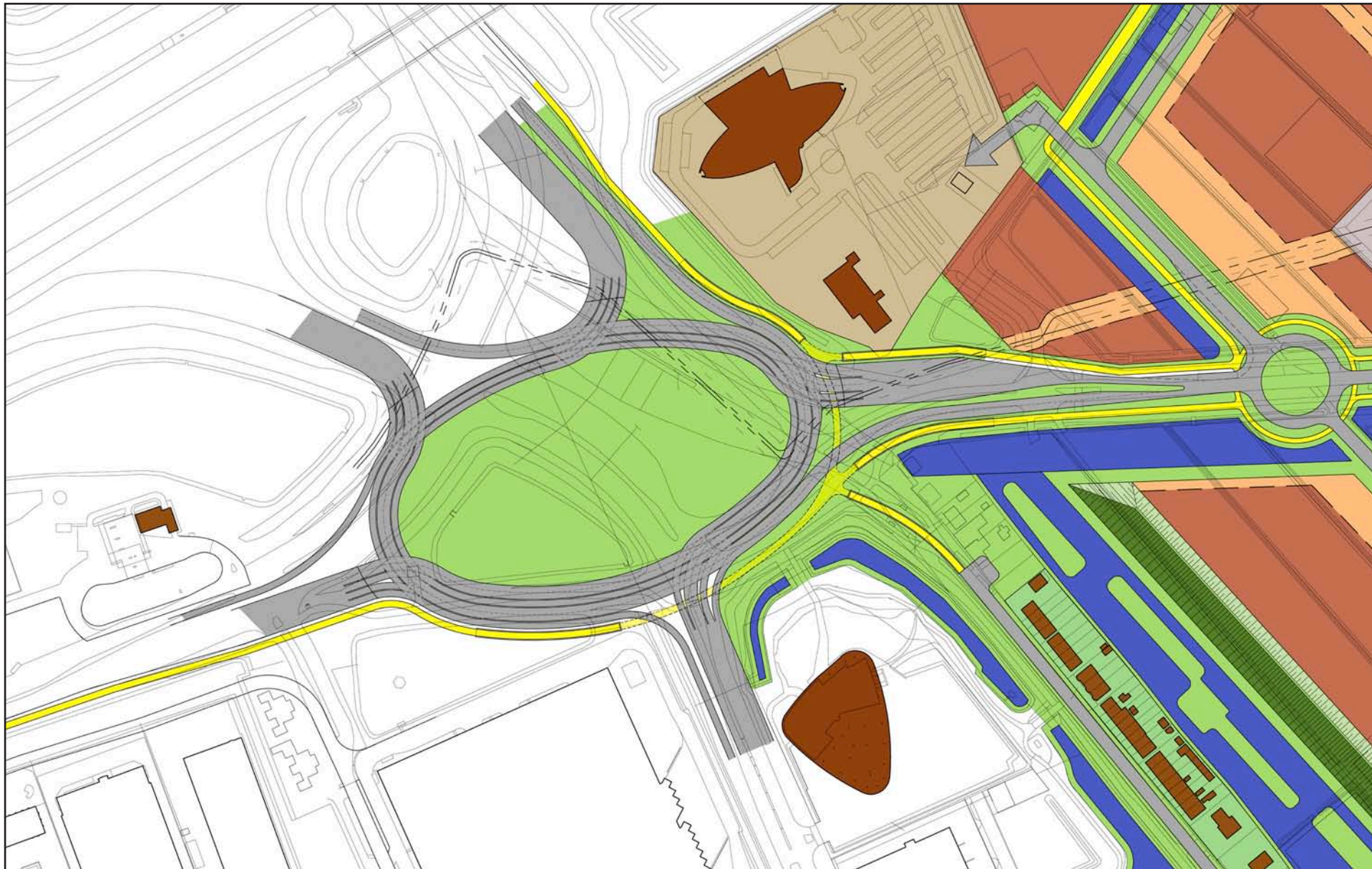
Het netwerk van fietsroutes door en rond het plangebied wordt versterkt zoals bijgaande afbeelding illustreert. De Krommeweg wordt een fietspad. Langs de Voorweg komt een vrijliggende fietsverbinding met het station. Bij de ovonde zijn ongelijkvloerse kruisingen voor fietsers voorzien.



Fietsroute langs de Verbindingsweg over A16



Fietsverbinding door de Ridderster



Schetsontwerp Ovonde / megarotonde



een kruispunt van de IJsselmondse Knoop (huidige situatie)



Rijksstraatweg doodlopend voor autoverkeer, wel bussluis (huidige situatie)

groenstructuur



4.2 Groen en water

Groenstructuur

Blauwe wig / Verbindingsweg

Uitgangspunt is om de aanwezige boombeplanting lang de Verbindingsweg, bestaande uit drie rijen essen, te handhaven. Aan de zuidzijde van de Blauwe wig, tussen de bedrijven en het water, is een markante, hoog opgaande groenstructuur voorzien, bijvoorbeeld bestaande uit populieren.

De aanwezige bosschages aan weerszijden van de oprit naar het viaduct over de A16 blijven ongewijzigd.

Groene Wig / Rijksweg

Oostelijk van de Rijksweg, tussen het oude dijkland en het bedrijfsterrein komt een brede zone met groen en water. Dit deel kan het karakter krijgen van een eilandenrijk of waterbos. Daarbij wordt gebruik gemaakt van inheemse beplantingssoorten. De eilanden worden onderling verbonden met een voetpad, dat aansluit op de al aanwezige padenstructuur aan de westzijde van de Rijksweg. De beplanting van de eilanden wordt doorgetrokken op het grondtalud dat de overgang naar de bedrijven vormt. De watergangen worden voorzien van natuurvriendelijke oevers.

Bedrijfslanen

De drie bedrijfslanen krijgen een profiel van 7 meter wegverharding met aan weerszijden een groenstrook van 8 meter. In elk van de beide groenstroken is een, zoveel mogelijk aaneengesloten, rij laanbomen gepland waarvan de toekomstige hoogte in verhouding moet zijn met de hoogte van de bedrijfsgebouwen. Te denken valt aan platanen of esdoorns. Enige uniformiteit in de afscheidingen tussen de bedrijfskavels en het openbaar gebied is wenselijk, bijvoorbeeld in de vorm van begroeide hekwerken.

Krommeweg

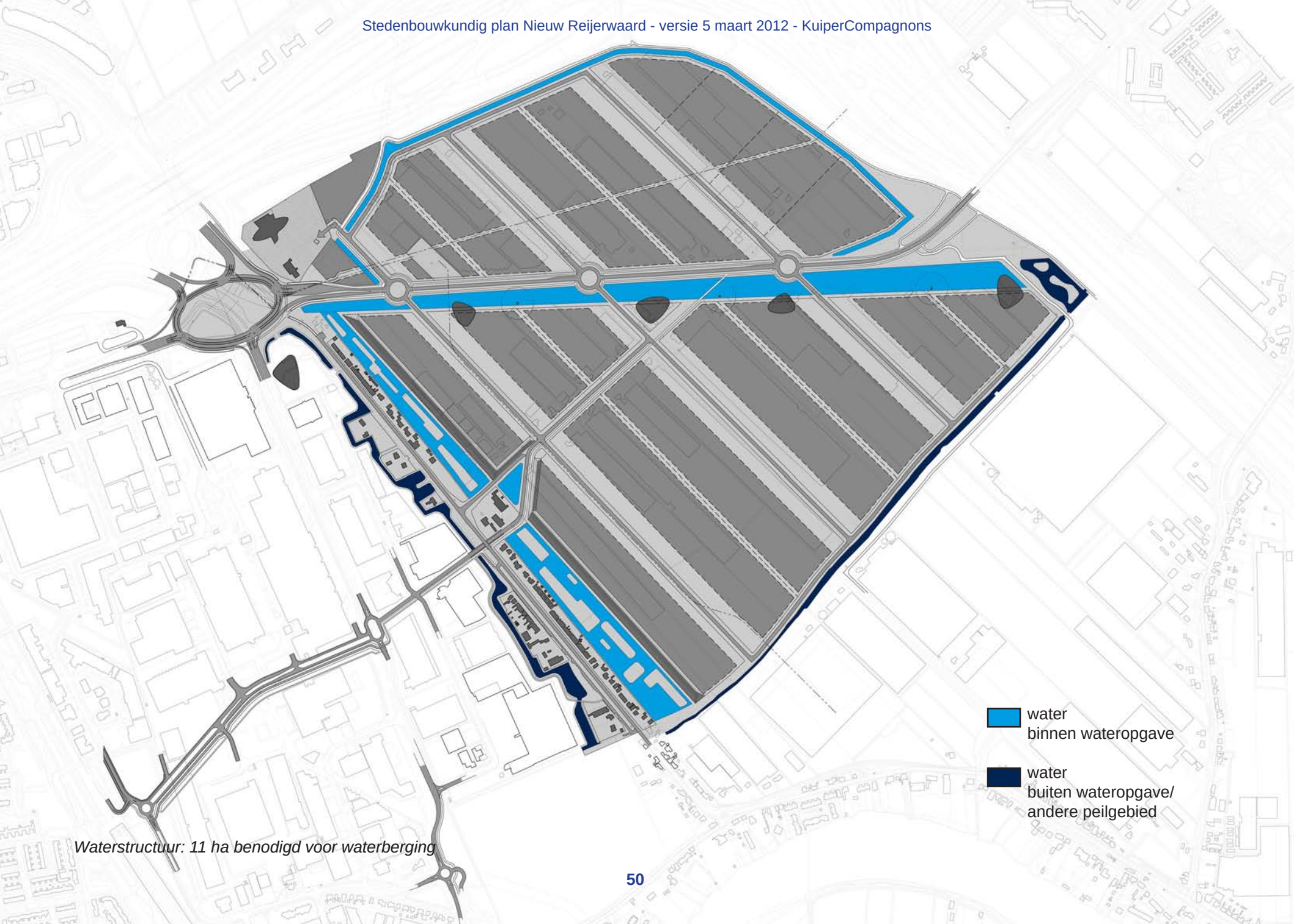
Langs de fietsroute 'Krommeweg' wordt het landschappelijke karakter benadrukt met in de berm langs het water gesitueerde knotwillgen.

Ovonde

De uitstraling en karakteristiek van de Ovonde kan in belangrijke mate worden bepaald door de landschappelijke inrichting, waarbij te denken valt aan boombeplanting en water. Hiermee wordt voorkomen dat de megarotonde een eenzijdig civieltechnisch karakter krijgt.



Groene buffer westzijde Rijksweg



-  water binnen wateropgave
-  water buiten wateropgave/
andere peilgebied

Waterstructuur: 11 ha benodigd voor waterberging

Waterstructuur

De waterpartijen in Nieuw Reijerwaard hebben een belangrijke functie voor de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde. Daarnaast voorzien ze in de benodigde waterberging.

Watersysteem

Belangrijkste onderdelen van het watersysteem zijn de Groene wig, de Blauwe wig, de Blaakwetering en het water langs de Krommeweg. Totaal is binnen het plangebied - gemeten op zomerpeil - ruim 11 hectare aan nieuw water opgenomen. Dit oppervlak is globaal als volgt verdeeld:

- Blauwe wig: circa 5,7 hectare water
- Groene wig: circa 3,6 hectare
- Krommeweg: circa 1,8 hectare

Het water van de Blaakwetering is niet meegerekend omdat het een bestaande watergang betreft.

Waterberging

De 11 hectare waterberging op zomerpeil is gebaseerd op berekeningen door Oranjewoud met de volgende uitgangspunten:

- 94,4 ha uitgeefbare bedrijfskavels en 2,0 ha parkeervoorzieningen, waarbij is aangenomen dat beiden voor 90 % uit verhard oppervlak bestaan;
- 0,5 ha gasverdeelstation met 70% verhard oppervlak;
- 5,6 ha. wegverharding van openbare wegen waarvan 5,1 hectare tot afstroming komt;
- conform de keurregels is er van uitgegaan dat de circa 2,2 hectare aan fiets- en voetpaden gezien hun brede bermen beschouwd kunnen worden als oppervlaktes die niet tot afstroming komen.

Bij de planvorming is rekening gehouden met bereikbaarheid voor onderhoud. In de Blauwe wig en de Groene wig is varend onderhoud mogelijk waarbij ruimte aanwezig voor een keerlocatie voor de maaiboot.

Taluds

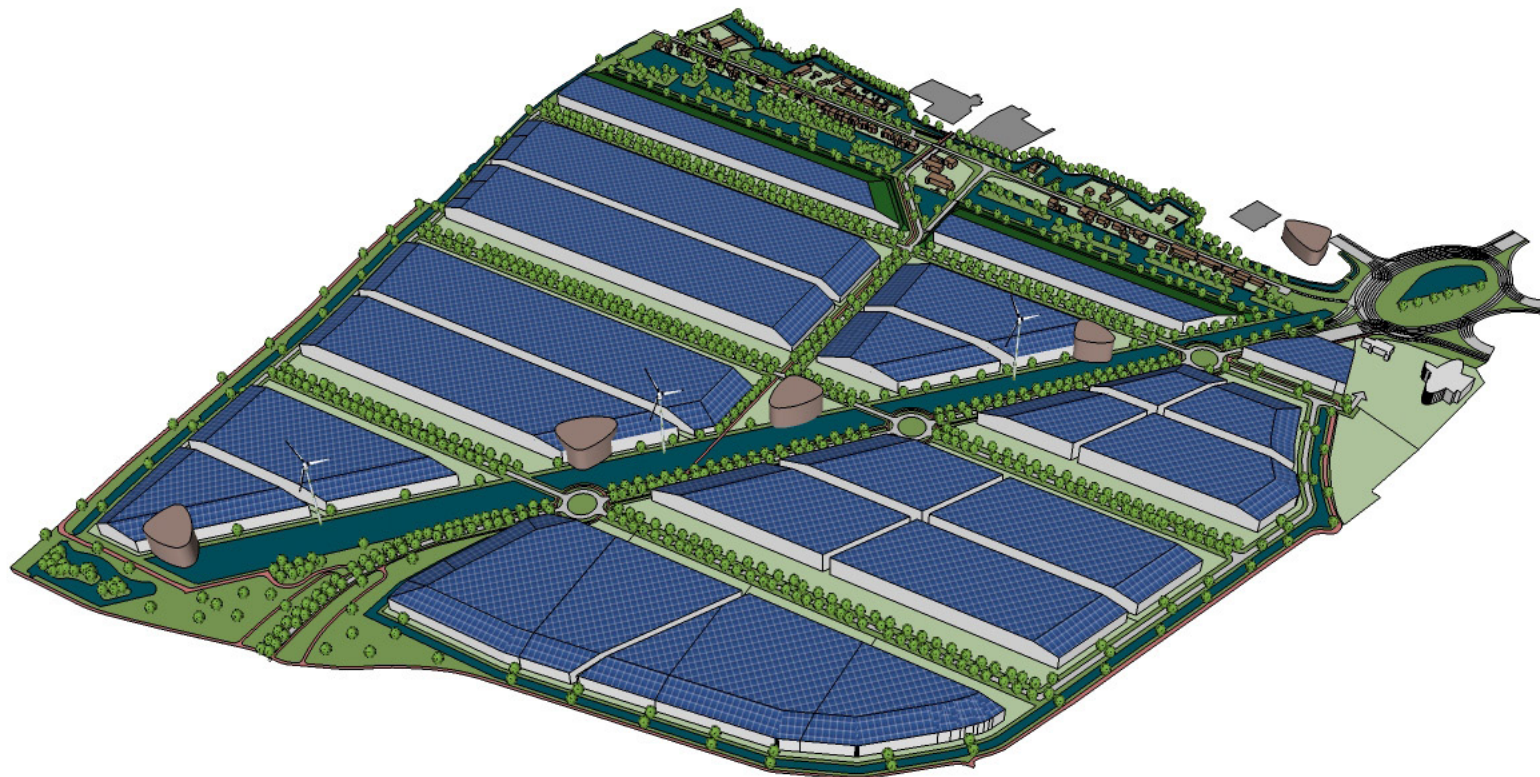
Voor de taluds is uitgegaan van 1:2. In de Groene wig zijn natuurvriendelijke oevers met een flauwere helling mogelijk. Dit zal in een later stadium worden uitgewerkt. Nadere informatie over afmetingen en taluds is te vinden bij de dwarsprofielen in hoofdstuk 3.3.

Compartimenteringsdijk

Het dijklint 'Rijksstraatweg' is een compartimenteringsdijk. Bij de ongelijkvloerse kruising zullen daarom voorzieningen worden aangebracht (deuren / schuiven) om deze functie te waarborgen.



Waterberging langs de A15



*Denkbaar is Nieuw Reijerwaard tevens te ontwikkelen als producent van duurzame energie:
daken leveren zonnestroom, windturbines electriciteit uit windkracht*

4.3 Energie en duurzaamheid

De ambitie is om van Nieuw Reijerwaard een duurzaam bedrijventerrein te maken. Dit uit zich allereerst in een efficiënt en meervoudig grondgebruik, met compacte, zo veel mogelijk aaneengesloten bebouwing en stapeling van bedrijfsruimten. Compact bouwen draagt tevens bij aan beperking van de energievraag: er is minder buitenoppervlak waarlangs opwarming of afkoeling kan plaatsvinden.

energievraag

De grootste component in de energievraag van de toekomstige bedrijven wordt naar verwachting veroorzaakt door de behoefte aan koeling. Bij moderne, toonaangevende bedrijven bedraagt dit aandeel ruim 80% van de totale energievraag. Het loont dus zeer de moeite om innovatieve mogelijkheden te onderzoeken om deze energiebehoefte te reduceren (passieve koeling, koeling via bodem of grondwater, vegetatiedaken). Daarnaast biedt de locatie uitgelezen mogelijkheden voor het benutten van duurzame energiebronnen zoals zon en wind.

windenergie

Situering van drie grote windturbines van elk circa 2,5 MW is mogelijk langs de Blauwe wig. Het gaat dan om turbines met een ashoogte van 80 tot 100 meter en een rotordiameter van 70 tot 80 meter. De onderlinge afstand bedraagt circa 430 meter. Dit kan een jaarlijkse elektriciteitsproductie opleveren van circa 16.500 MWh. Dit komt ongeveer overeen met het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van 4.500 huishoudens

zonne-energie

Nieuw Reijerwaard heeft in de eindsituatie een dakoppervlak van circa 60 hectare (en daarnaast een groot oppervlak aan zuid gerichte gevels). Stel dat 80 % van alleen het dakoppervlak ingezet zou worden voor de opwekking van zonnestroom dan betekent dit een jaarlijkse energieproductie van circa 40.000 MWh. Dit komt ongeveer overeen met het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van 11.000 huishoudens.

warmte-uitwisseling glastuinbouw

De agro-logistieke bedrijven hebben door hun behoefte aan koeling een groot overschot aan vrijkomende warmte. Deze warmte zou gebruikt kunnen worden door de nabijgelegen glastuinbouwbedrijven die juist een behoefte aan verwarming hebben. Ook is het denkbaar glastuinbouwbedrijven te situeren op de agro-logistieke bedrijven. Een vorm van meervoudig grondgebruik die tevens andere synergetische voordelen kan opleveren.

biomassa-vergisting

Door de concentratie van agro-logistieke bedrijven komt naar verwachting een omvangrijke en continue stroom van bioafval vrij. Een vergistingsinstallatie kan dit afval verwerken tot biogas. Afval wordt aldus gebruikt als grondstof en als energiebron

opgetild landschap, vegetatiedaken en groene gevels

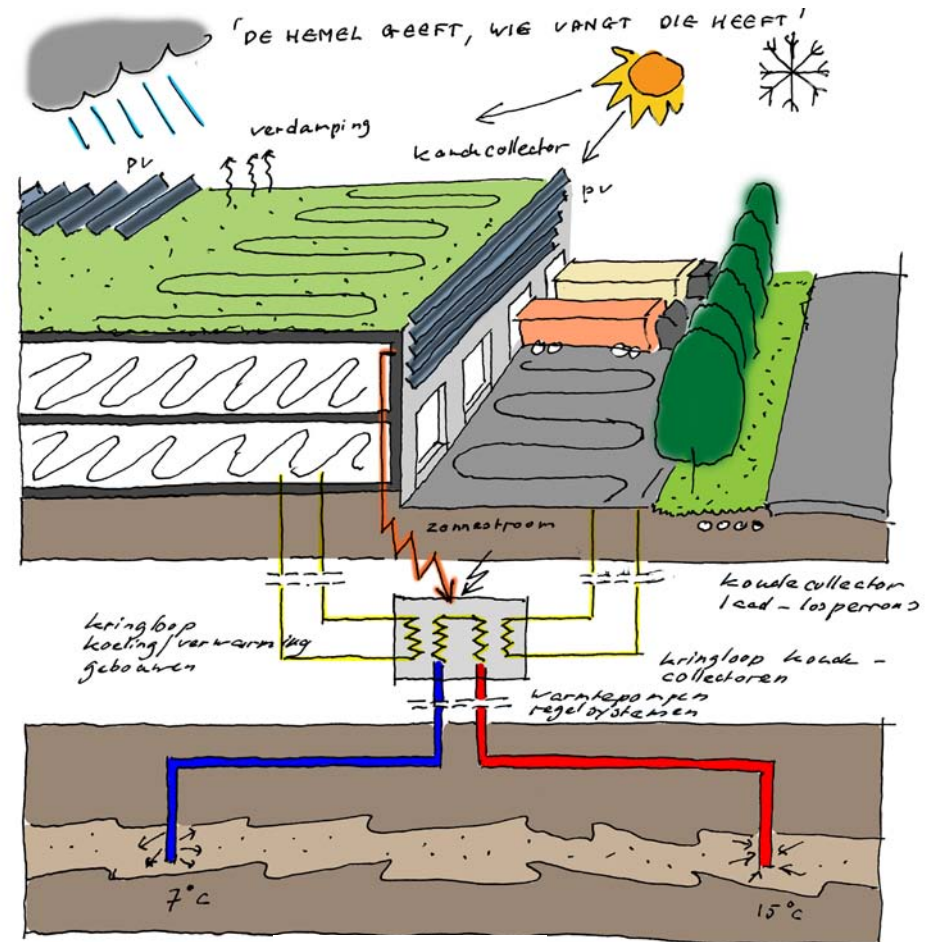
Op de bedrijven ligt een uitgestrekt daklandschap van circa 60 hectare. Daarnaast ontstaan er grote oppervlaktes aan blinde gevel. In plaats van daken uitsluitend te voorzien van de gebruikelijke bitumen of andere dakbedekkingen kan ook uitgegaan worden van vegetatiedaken, bijvoorbeeld sedum. Behalve de ecologische voordelen wordt daardoor de opwarming van bedrijfsruimtes door de zon sterk afgevlakt. Dit kan sterk reducerend werken in de energiebehoefte voor koeling. Ook liggen er mogelijkheden voor gevelbegroeiing.

warmte- en koudeopslag in de bodem

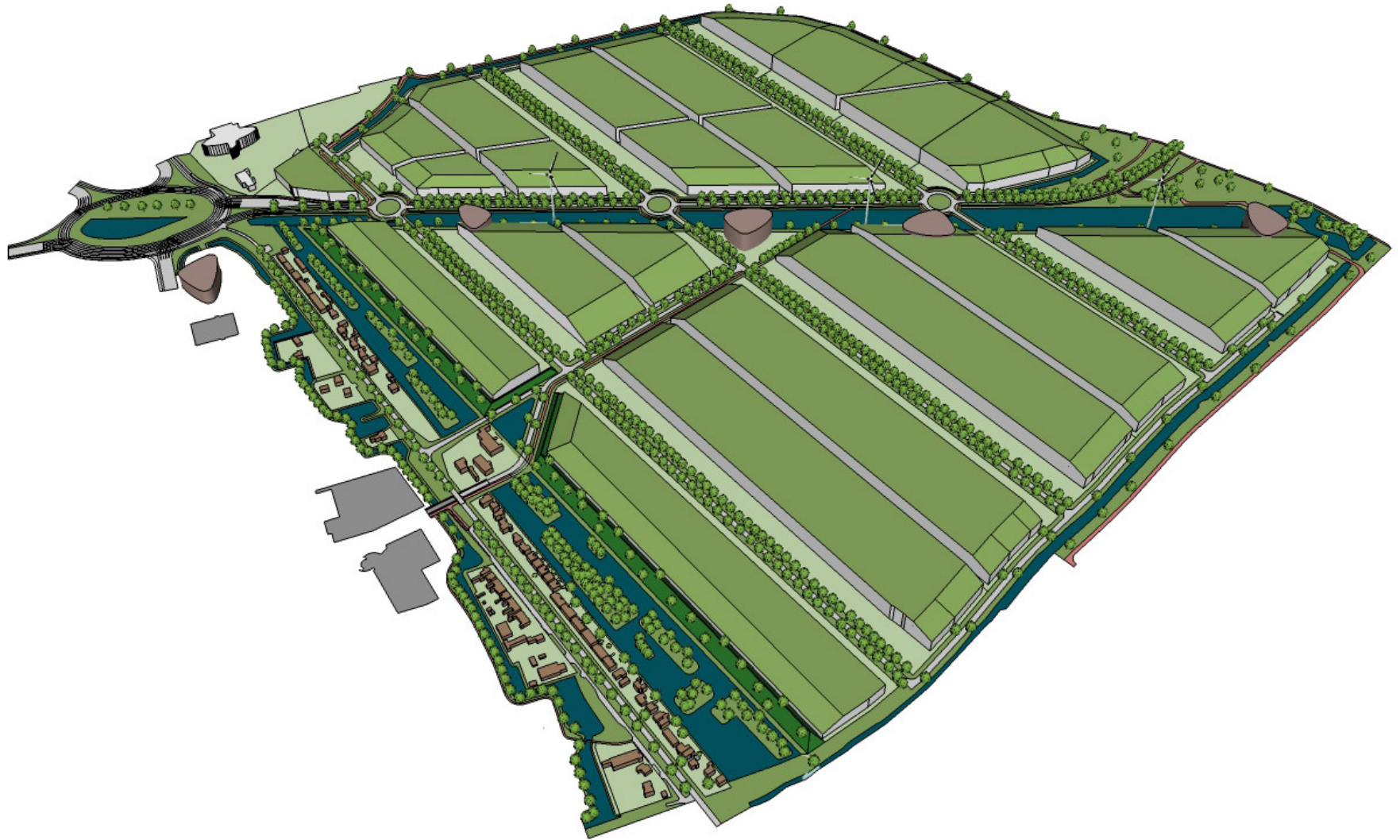
In een deel van het plangebied behoort warmte- en koudeopslag in de bodem waarschijnlijk tot de mogelijkheden. Het opslaan en benutten van koude is op uiteenlopende manieren denkbaar en kan bijdragen tot een sterke reductie van de energievraag.



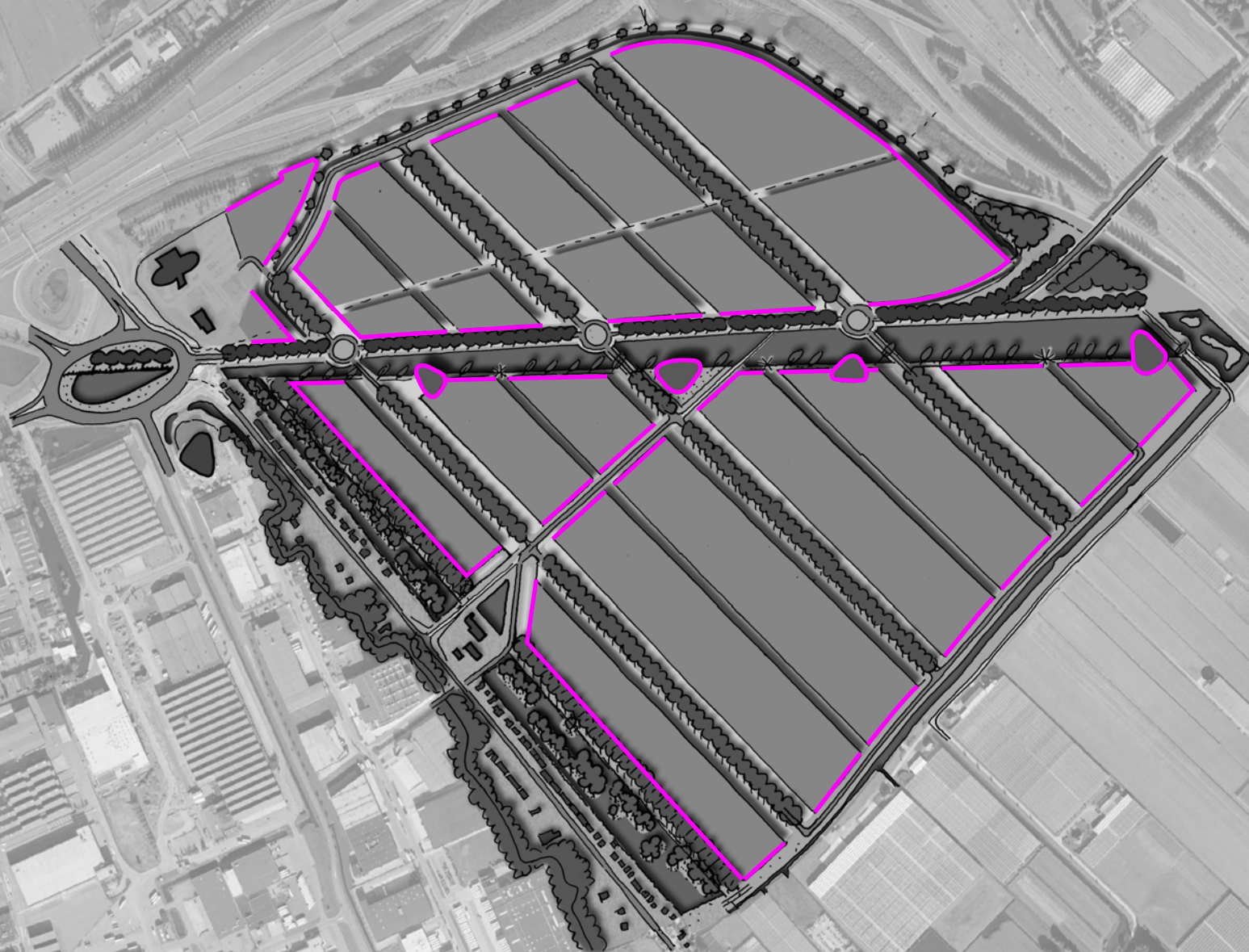
In het blauw gearceerde deel is geen WKO toegestaan



kringloop warmte-koude opslag



Een mogelijkheid is de bedrijfsgebouwen te voorzien van vegetatiedaken, waardoor een opgetild landschap ontstaat



4.4 Beeldkwaliteit

De aantrekkelijkheid en wervingskracht van Nieuw Reijerwaard zal in hoge mate worden bepaald door de beeldkwaliteit en uitstraling van gebouwen en openbare ruimtes. De belangrijkste aandachtsgebieden in dit verband zijn de stedenbouwkundige hoofdruimtes en de randzones. Bijgaande kaart brengt deze aandachtzones in beeld. Om de gewenste beeldkwaliteit, samenhang en allure te bereiken zijn nadere spelregels noodzakelijk. Deze zullen in een later stadium worden opgesteld.

In het kader van het provinciale inpassingsplan zijn vooral de buitenranden van belang. Het gaat dan om de zones langs de Rijkstraatweg, langs de A15 en A16 en langs de Blaakwetering. Op de beeldkwaliteit van deze randen wordt hieronder kort ingegaan.

Randzone Rijkstraatweg

De nadruk ligt hier op een landschappelijke uitstraling. Tussen het bedrijfsterrein en het woonlint Rijkstraatweg wordt een landschappelijk zone met groen en water aangelegd. Samen met het bestaande groen en het water aan de westzijde van het dijklint ontstaat een 'Groene wig'. Dwarsprofielen over deze randzone zijn afgebeeld in hoofdstuk 3.3.2

Een tenminste 7 meter hoog grondlichaam met een flauw talud richting Rijkstraatweg en een steiler talud richting bedrijfsterrein vormt de landschappelijke overgang naar het bedrijventerrein. De achterliggende bedrijven kunnen met vegetatiedaken op dit grondlichaam aansluiten. De boerderij 'Bouwlust' - een rijksmonument - krijgt in deze groene wig een prominente plek.

De hoogte van de bedrijven bedraagt maximaal 10 meter aan de zijde van de Rijkstraatweg. Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 2:5 oplopen tot maximaal 20 meter.

De landschappelijke inrichting van de Groene wig zal in een later stadium nader worden bepaald en uitgewerkt.

Randzone langs de A15

Gezien vanaf de A15, die hier plaatselijk op 15 meter hoogte ligt, heeft het bedrijventerrein een coulissen-achtige structuur met bebouwingsstroken

afgewisseld door de open zones met de bedrijfslanden en hun bomenrijen. Een dwarsprofiel over deze randzone is afgebeeld in hoofdstuk 3.3.5. De wegen met hun bermen, de waterpartijen aan weerszijden van de Krommeweg en een onbebouwde zone op uitgeefbaar gebied zorgen voor de benodigde afstand. Meer oostelijk onttrekt dichte beplanting tegen het talud van de A15 het zicht op het bedrijventerrein.

De zijde van de A15 heeft een representatief karakter. Representatieve elementen zoals kantoren zijn hier mogelijk en gewenst. De bebouwinghoogte bedraagt maximaal 20 meter (grens bebouwingsvlak). Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter.

Enige samenhang en uniformiteit in kleurpalet en materiaalgebruik van de bebouwing is wenselijk. Daarbij mogen de kantoorgedeeltes in kleur- en materiaalgebruik contrasteren met de bedrijfsloodsen. Het toepassen van begroeide gevels of van bomen die hoge, blinde gevels afschermen wordt gestimuleerd. Een en ander zal in later stadium worden uitgewerkt.

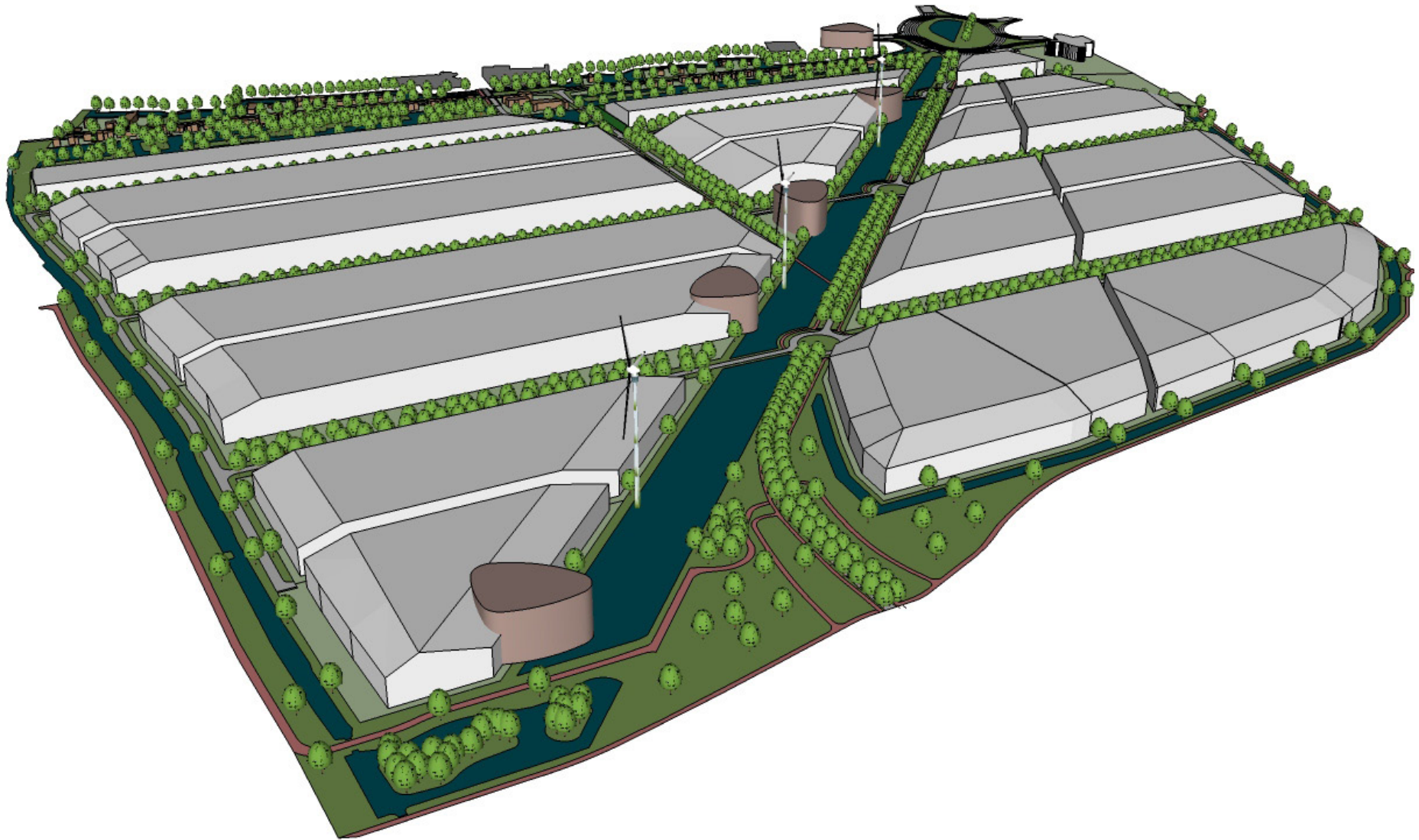
Randzone langs de A16

Langs de A16 is wordt zicht op het bedrijventerrein grotendeels weggenomen door de aanwezige beplantingen. Daarom worden hier minder hoge eisen gesteld aan een representatieve uitstraling. Een bedrijfsontluchtingsweg met bijbehorende docks is hier toegestaan. Wel dient de beeldkwaliteit vanaf de Krommeweg, een belangrijke fietsroute, de nodige aandacht te krijgen.

De grens van het bouwvlak ligt op 7,5 meter uit de kavelgrens. De bebouwinghoogte bedraagt maximaal 20 meter (grens bebouwingsvlak). Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter. Een dwarsprofiel over deze randzone is afgebeeld in hoofdstuk 3.3.6

Randzone langs de Blaakwetering

De Blaakwetering vormt de overgang tussen het nieuwe bedrijfsterrein en het agrarische gebied. Voor een deel zijn hier glastuinbouwbedrijven aanwezig. Deze worden ontsloten vanaf de Hoogzandweg, tevens een in belang toenemende recreatieve fietsverbinding. Een dwarsprofiel over deze randzone is afgebeeld in hoofdstuk 3.3.7.



Aan de zijde van de Blaakwetering is een representatieve uitstraling gewenst. De beoogde landschappelijke inrichting rond de Blaakwetering draagt hier toe bij. De bebouwinghoogte bedraagt maximaal 20 meter (grens bebouwingsvlak). Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter. Representatieve elementen zoals kantoren zijn hier mogelijk. Samenhang en eenheid in kleurpalet en materiaalgebruik is wenselijk. Het toepassen van begroeide gevels of van bomen die hoge, blinde gevels afschermen wordt gestimuleerd. Een en ander zal in later stadium worden uitgewerkt.



Referentiebeelden representatief deel bedrijfsbebouwing

