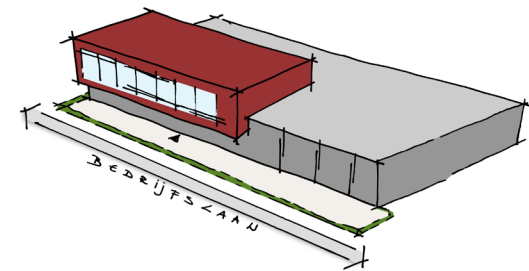
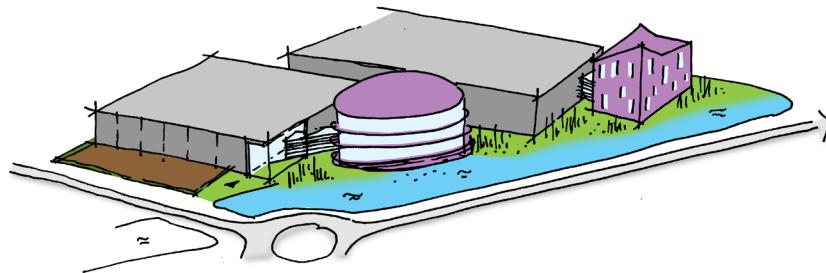
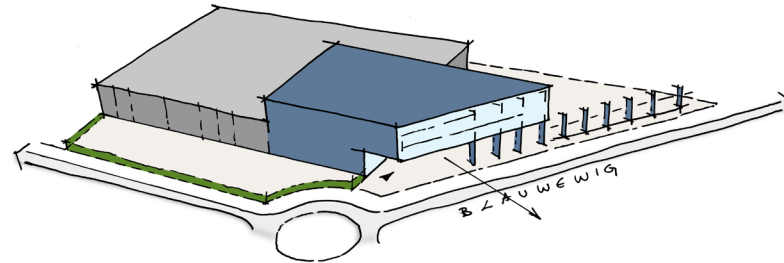
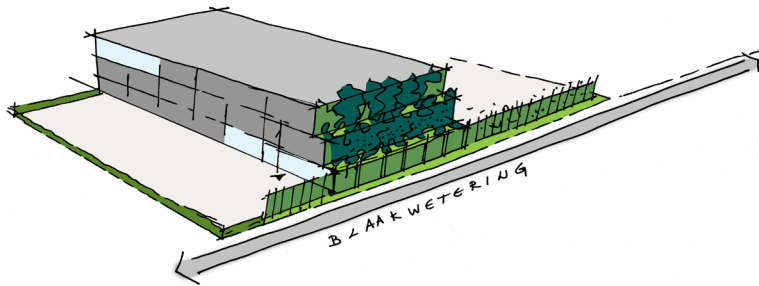


Beeldkwaliteitplan Nieuw Reijerwaard

Gemeente Ridderkerk



6 januari 2014

Beeldkwaliteitplan Nieuw Reijerwaard

Gemeente Ridderkerk

KuiperCompagnons
Datum: 6 januari 2014
werknummer: 320.600.20



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Achtergrond, stedenbouwkundig plan en inpassingsplan	5
1.2 Doel en opzet beeldkwaliteitplan	7
1.3 Leeswijzer	7
2. Stedenbouwkundig plan	9
2.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet	9
2.2 Verkeer en parkeren	13
2.3 Water- en groenstructuur	15
3. Beeldkwaliteit, algemene uitgangspunten	17
3.1 Bedrijfstypen en verkavelingsprincipes	17
3.2 Ligging (oriëntatie, rooilijnen, zijdelingse afstanden, inritten, laden en lossen, opslag, parkeren medewerkers, overgang openbaar-privé, visuele afscherming)	19
3.3 Massa (bouwmassa, bouwhoogte, overige bouwwerken)	25
3.4 Architectonische uitwerking (gevels, daken, reclame en zonwering, technische installaties)	29
3.5 Materiaal- en kleurgebruik (bedrijfshallen, kantoren en andere representatieve bedrijfsdelen, hekwerken)	29
4. Beeldkwaliteit, richtlijnen per zone	31
4.1 Zonering bedrijfskavels en bijbehorende richtlijnen	31
4.2 Bedrijfslanen	33
4.3 Stedenbouwkundige hoofdruimtes	37
4.3.1 Verbindingsweg (Blauwe wig)	37
4.3.2 Voorweg	43
4.4 Randen	47
4.4.1 Rijksstraatweg (Groene zone)	47
4.4.2 Blaakwetering	51
4.4.3 Zone langs A15	55
4.4.4 Zone langs A16	59
4.5 Alzijdige georiënteerde bebouwing	61



begrenzing bedrijventerrein exclusief ontsluiting

1. Inleiding

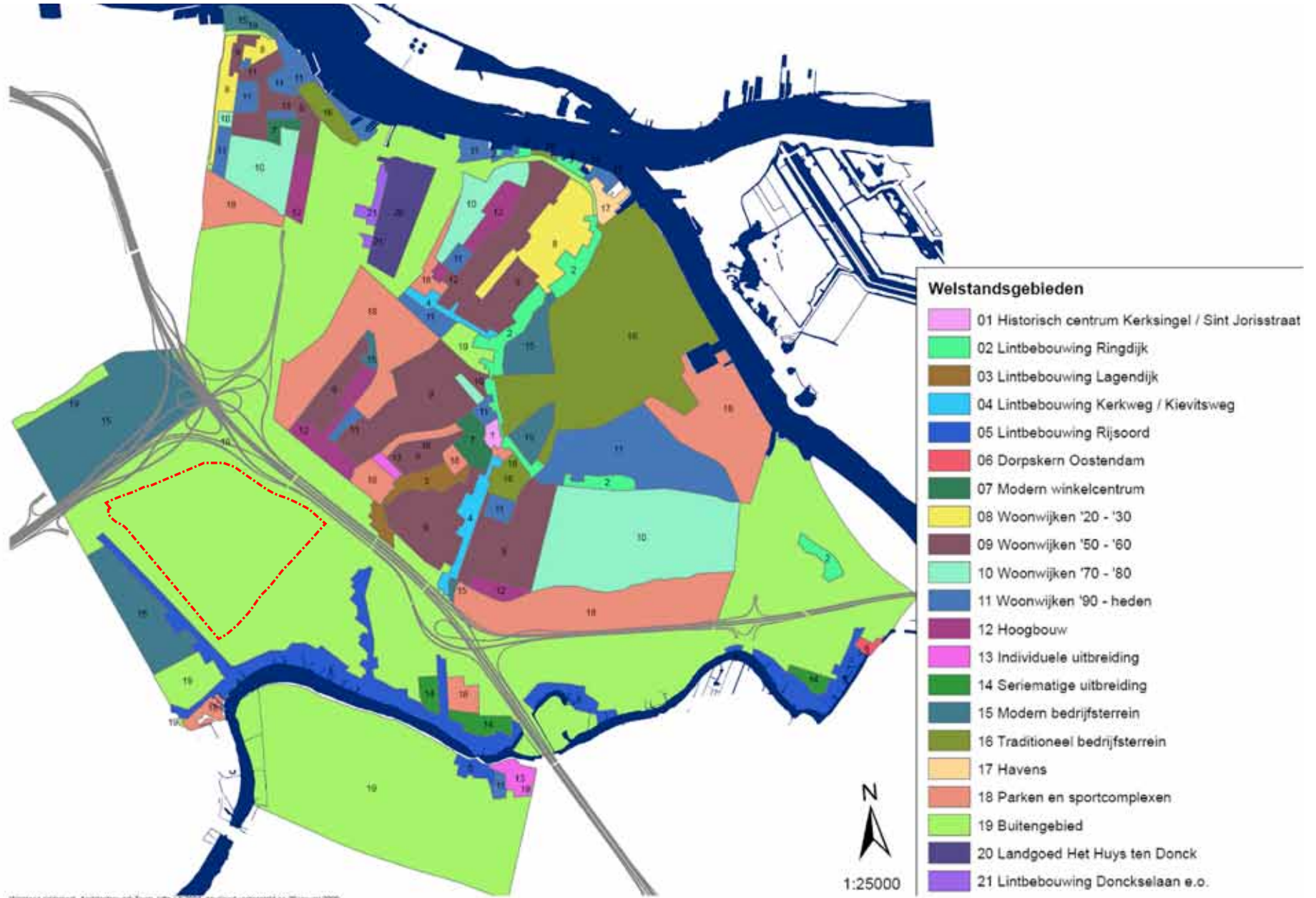
1.1. Achtergrond, stedenbouwkundig plan en inpassingsplan

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben in februari 2011 besloten om voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard in Ridderkerk een Provinciaal Inpassingsplan op te stellen. De provincie Zuid-Holland heeft in juni 2013 het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard vastgesteld. Dit plan maakt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard mogelijk.

Het plan is gericht op de realisering van arbeidsintensieve logistieke en logistiek ondersteunende bedrijvigheid, die aanvullend of versterkend is voor het al aanwezige agro-logistieke cluster in de regio Ridderkerk / Barendrecht. In de toekomst maakt Nieuw Reijerwaard functioneel gezien deel uit van een groter samenhangend geheel, dat ook de bedrijventerreinen Veren Ambacht en Barendrecht - Oost (waaronder 'the Greenery') omvat. Ruimtelijk gezien blijven de bedrijventerreinen gescheiden van elkaar, onder andere door de Rijksstraatweg.

Als basis voor het inpassingsplan is een stedenbouwkundig plan voor Nieuw Reijerwaard opgesteld. Het plan is erop 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 Rijksstraatweg, 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.

Door de gemeente Ridderkerk, Barendrecht en Rotterdam is 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.



Gebiedsindeling (bron: Welstandsnota 2009)

1.2. Doel en opzet beeldkwaliteitsplan

De aantrekkelijkheid en wervingskracht van Nieuw Reijerwaard zal in hoge mate worden bepaald door de beeldkwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimtes. Net als bij andere grootschalige ontwikkelingen binnen de gemeente wordt ook voor Nieuw Reijerwaard een beeldkwaliteitplan opgesteld. Om de gewenste beeldkwaliteit te bereiken zijn spelregels noodzakelijk. Het beeldkwaliteitplan moet daarin voorzien.

Het beeldkwaliteitplan is gericht op de beleving van de openbare ruimte, op wat er te zien is bij het bewegen (rijden, fietsen, lopen) door en langs Nieuw Reijerwaard. Het beoogde beeld stelt eisen aan de gebouwen die op het bedrijventerrein worden gerealiseerd en aan de inrichting van de afzonderlijke bedrijfskavels. Het plan geeft richtlijnen voor de architectuur van de bebouwing en de inrichting / uitstraling van de bedrijfspercelen.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan richt zich op de bedrijfskavels. De eventuele ruimte voor de uitbreiding van hotel annex conferentiecentrum 'Van der Valk' is daarin niet meegenomen. Dit deel is in het kaartmateriaal met een schuine arcering aangegeven.

Behalve door de architectuur en de inrichting van de bedrijfskavels wordt de belevingswaarde van de openbare ruimte natuurlijk ook bepaald door de inrichting van het openbaar gebied. Dat komt in dit beeldkwaliteitplan alleen op hoofdlijnen aan de orde. De uitwerking zal onder beheer van de Gemeenschappelijke Regeling plaatsvinden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de kwaliteitseisen die voor het openbaar gebied door de gemeente Ridderkerk zijn opgesteld.

Onderdeel welstandsnota

Het beeldkwaliteitplan zal worden opgenomen als onderdeel van de welstandsnota. Hiermee ontstaat een publiekrechtelijk kader voor bouwaanvragen. De gemeentelijke welstandscommissie zal bouwaanvragen toetsen aan de in dit beeldkwaliteitplan opgenomen toetsingskader. In het kader hiervan heeft afstemming plaats gevonden met de welstandscommissie. De gehanteerde criteria (ligging, massa, architectonische uitwerking, materiaal- en kleurgebruik) zijn afgestemd op de welstandsnota (gemeente Ridderkerk, d.d. 2009).

1.3. Leeswijzer

Deze nota beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van het bedrijventerrein en geeft richtlijnen om de beoogde kwaliteit tot stand te brengen. Het document is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 Stedenbouwkundig plan geeft een beschrijving van het onderliggende stedenbouwkundig plan voor Nieuw Reijerwaard.

Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit, algemene uitgangspunten bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de gewenste uitstraling en karakteristiek van het bedrijventerrein en geeft de algemene lijnen voor de beeldkwaliteit van het terrein als geheel.

In *hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit, richtlijnen per zone* zijn specifiek per zone richtlijnen voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfskavels opgesteld. De bedrijfskavels worden zo veel mogelijk ontsloten vanuit één van de drie Bedrijfslanen, waar vanuit het laden en lossen plaats vindt. Daarnaast grenzen veel bedrijfskavels tevens aan één van de stedenbouwkundige hoofdruimtes of aan één van de randen. Per bedrijf gelden de richtlijnen van de zones, waaraan zij grenzen.



stedenbouwkundige hoofdopzet Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

2. Stedenbouwkundig plan Nieuw Reijerwaard

2.1 Context en stedenbouwkundige hoofdpopzet

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 toekomstige bedrijventerrein gaat deel uitmaken van het grotere agro-logistieke bedrijvencluster, dat deels 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.

In de noordwesthoek van het plangebied bevindt zich het hotel annex conferentiecentrum 'Van der Valk'. Het gebied heeft verder twee monumentenpanden: de boerderij 'Bouwlust' aan de Voorweg en een boerderij aan de Krommeweg. De laatste is in het recente verleden afgebrand maar inmiddels weer gerestaureerd.

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 nog steeds de ruimtelijke dragers van het gebied. De toekomstige bedrijfskavels volgen het oorspronkelijke landschapspatroon. Ze worden voor vrachtverkeer 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 ervan worden versterkt door de 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 een groot deel van de benodigde waterberging van het gebied. Drie rotondes leggen de verbinding met de Bedrijfslanen. Op enkele markante plekken is beeldbepalende bebouwing in het water toestaan. Daarnaast biedt de Blauwe wig ruimte voor opwekking van duurzame energie. De mogelijkheid is opgenomen voor drie grote windturbines.

Groene zone / Rijksstraatweg (4)

Het dijklint van de Rijksstraatweg vormt het hart van een brede groenblauwe zone, 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 sluiten hier met vegetatiedaken op aan. De definitieve landschappelijke inrichting van de Groene zone kan in een later stadium worden bepaald. Gezien de nevenfunctie als waterberging kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een



stedenbouwkundige hoofdopzet Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

eilandenrijk met ecologische, natuurvriendelijke oevers.

Doorgaand vrachtverkeer over de Rijksstraatweg zal worden ontmoedigd. 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 aan de achterzijde van de bedrijfskavels zones voorzien, die vrijgehouden worden van bebouwing. Dit biedt de mogelijkheid voor een (eventueel collectieve) ontsluiting aan de achterzijde op eigen terrein. De flexibiliteit en gebruiksmogelijkheden nemen daardoor toe.

Bedrijfskavels (6)

Het plan voorziet in ruim 93 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. 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 ook voorzien in andere kaveldieptes, in bandbreedte variërend van circa 60 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. In deze zone is binnen bepaalde spelregels wel een overbouwning ten behoeve van kantoren en andere representatieve ruimtes toegestaan. Daarbij moet de doorrijhoogte meer dan 5,5 meter bedragen, zodat de manoeuvreerruimte behouden blijft.

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

Omgeving Van der Valk (7)

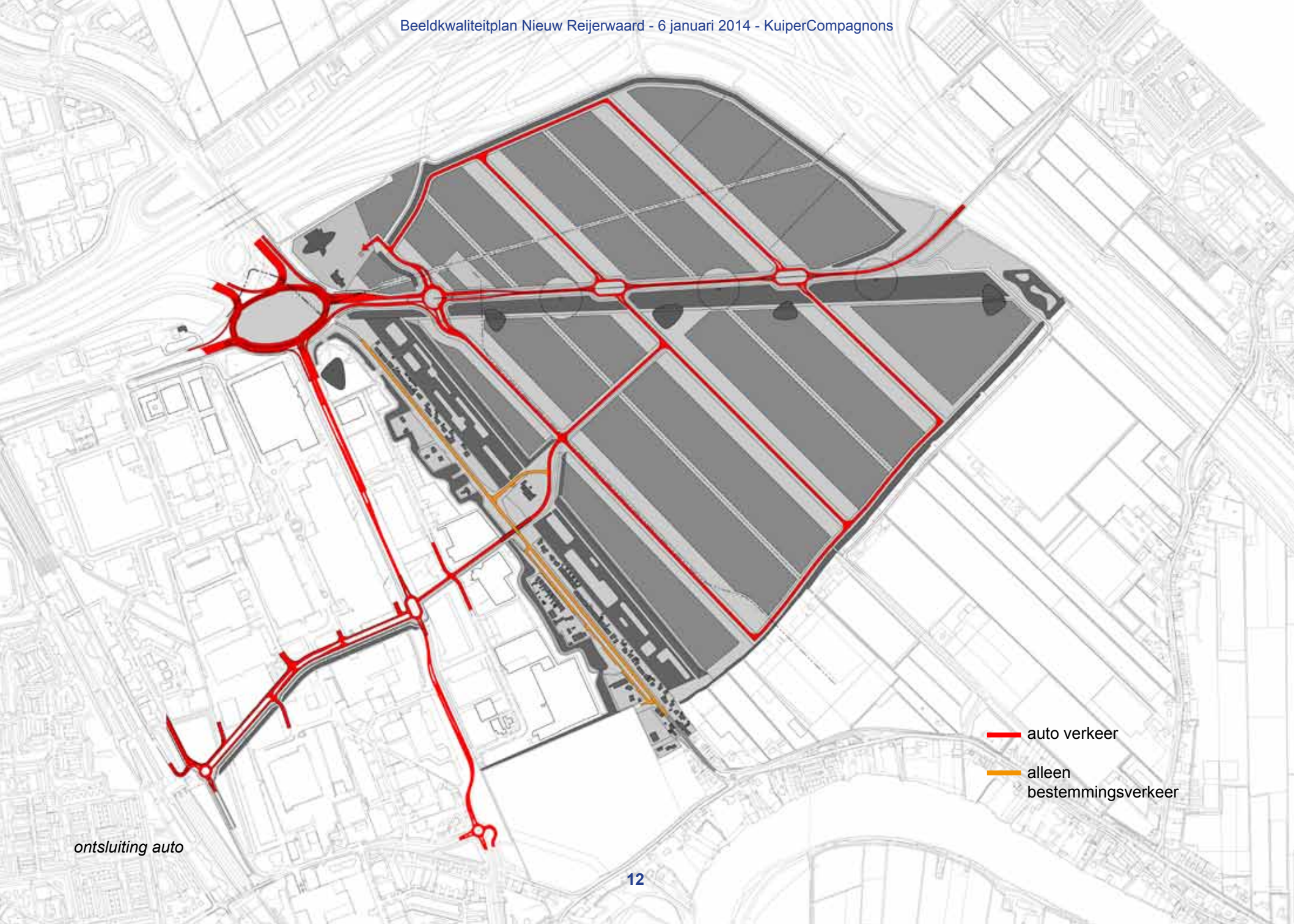
De huidige aansluiting van 'Van der Valk' op de Verbindingsweg komt te vervallen. Dit om het aantal aansluitingen te beperken, een betere doorstroming te waarborgen en voldoende afstand tot de ovonde te genereren. Het hotel / congrescentrum wordt in de nieuwe situatie ontsloten via de 1e rotonde.



Krommeweg (8)

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. Aan de noordzijde langs Van der Valk komt een nieuwe fietsverbinding, die de Krommeweg verbindt met de fietsroute richting Rotterdam IJsselmonde.

Hoogzandweg (9)

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



-  auto verkeer
-  alleen bestemmingsverkeer

ontsluiting auto

2.2 Verkeer en parkeren

Auto-ontsluiting

Bijgaande afbeelding geeft de ontsluitingstructuur voor autoverkeer weer in en rondom Nieuw Reijerwaard. Voor de ontsluiting van het gebied is grotendeels gebruik gemaakt van bestaande wegen, te weten de Verbindingsweg en de Voorweg.

Vanaf het rijkswegennet wordt Nieuw Reijerwaard in de toekomst ontsloten via de ovonde. Dit nieuwe infrastructurele element vervangt op termijn het huidige onoverzichtelijke stelsel van kruisingen.

De bestaande Verbindingsweg sluit aan op de ovonde en vormt de belangrijkste ontsluitingsroute van het nieuwe bedrijventerrein. Daarnaast leidt de weg naar de bestaande bebouwde kom van Ridderkerk aan de overzijde van de A16. De Verbindingsweg geeft via drie rotondes toegang tot de Bedrijfslanen, waaraan de bedrijfskavels liggen.

De tweede belangrijke ontsluitingsweg voor Nieuw Reijerwaard is de te verlengen Voorweg. Deze verzorgt het interne transport tussen de verschillende bedrijventerreinen en legt de verbinding met station Barendrecht. Bij de boerderij 'Bouwlust' buigt de Voorweg af en wordt gecontinueerd richting Veren Ambachtseweg. Daarbij kruist de weg ongelijkvloers het dijklint Rijksstraatweg. Via een rotonde sluit de weg vervolgens aan op de Spoorlaan. Deze verbinding draagt er toe bij dat de verschillende bedrijventerreinen meer als één geheel worden ervaren.

De bestaande Rijksstraatweg heeft de functie van ontsluiting van de aanliggende woningen en bedrijven en als recreatieve route, richting Waal, Wevershoek en Rijsoord over de bestaande dijken. De toegang via de Voorweg zal in de toekomst alleen nog toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer en voor hulpdiensten.

Centrale parkeervoorziening

In het plan is twee hectare gereserveerd ten behoeve van een centrale parkeervoorziening voor vrachtauto's en hun chauffeurs. De precieze locatie moet nog worden bepaald maar vastgesteld is dat deze voorziening niet westelijk van de eerste Bedrijfslaan gerealiseerd mag worden. Daarmee wordt voldoende afstand gewaarborgd tot de woningen aan de Rijksstraatweg.

De centrale parkeervoorziening krijgt faciliteiten zoals een 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 bedrijventerreinen en het tegengaan van congestie.

Fietsroutes

Het netwerk van fietsroutes door en rond het plangebied wordt versterkt, zoals bijgaande afbeelding illustreert. De bestaande Krommeweg wordt een fietspad. Aan de noordzijde langs Van der Valk komt een nieuwe fietsverbinding, die de Krommeweg verbindt met de fietsroute richting Rotterdam IJsselmonde.

Langs de Voorweg komt een vrijliggende fietsverbinding met het station. Bij de ovonde zijn ongelijkvloerse kruisingen voor fietsers voorzien.



ontsluiting langzaam verkeer



groen- en waterstructuur

2.3 Water- en groenstructuur

Groen en water in het openbaar gebied leveren een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde. Ze zijn daarom vooral geconcentreerd in de meest structuurbepalende elementen: de Groene zone en de Blauwe wig. Daarnaast worden de al aanwezige groen- en water elementen langs de Krommeweg en bij de Blaakwetering versterkt.

De Verbindingsweg met zijn wigvormige waterstructuur is de belangrijkste route door het plangebied. De bestaande watergang aan de zuidzijde van de weg wordt vergroot tot een brede waterpartij. Samen met begeleidende boombepanting, zorgt dit voor de ruimte en allure die wenselijk is bij deze hoofdontsluiting. Bij de oprit naar het viaduct over de A16 worden de aanwezige bosschages zoveel mogelijk behouden.

Oostelijk van de Rijksstraatweg, tussen het oude dijklint Rijksstraatweg en het bedrijventerrein komt een 100 meter brede zone met groen en water. Een aan te leggen grondtalud vormt hier een extra afscherming naar de bedrijven. De precieze ruimtelijke en landschappelijke invulling van dit gebied moet nog nader worden bepaald.

De bedrijfskavels worden hoofdzakelijk gekenmerkt door verhard oppervlak. Voor de continuïteit en kwaliteit van de Bedrijfslanen is een helder en groen profiel wenselijk. De wegverharding wordt aan beide zijde begeleid door een 8 meter brede groenstrook met daarin zoveel mogelijk aaneengesloten laanbomen (bijvoorbeeld platanen of esdoorns). Hekwerken, al of niet in begroeide vorm, zorgen voor een heldere overgang tussen de bedrijfskavels en het openbaar gebied.

Langs de fietsroute 'Krommeweg' wordt het landschappelijke karakter benadrukt met in de berm langs het water gesitueerde bomen, bijvoorbeeld knotwilgen.



beelden van de bedrijventerreinen Veren Ambacht en Barendrecht-Oost

3. Beeldkwaliteit, algemene uitgangspunten

3.1 Type bedrijvigheid en verkavelingsprincipes

Het gros van alle groente en fruit dat Nederland importeert en exporteert, wordt verhandeld via de aangrenzende bedrijventerreinen Veren Ambacht (Ridderkerk) en Barendrecht-Oost. Het gebied rond 'the Greenery' is uitgegroeid tot een internationaal brandpunt van de handel in freshfood, groente en fruit. Nieuw Reijerwaard is opgezet als uitbreiding van deze agro-logistieke bedrijvencluster.

Het nieuwe bedrijventerrein richt zich vooral op agro-logistieke bedrijven met bedrijfskavels tot een grootte van circa 5 hectare. Opslag (met koeling) van freshfood, groente en fruit en transport / distributie zijn de basisactiviteiten op het terrein. Dit type bedrijvigheid stelt specifieke eisen aan kavelgrootte, terreingebruik, bebouwingsvorm in diepte en hoogte, en oriëntatie. Met name logistieke eisen spelen een belangrijke rol.

Efficiënt ruimtegebruik en compacte bouw

De ambitie is om van Nieuw Reijerwaard een duurzaam bedrijventerrein te maken. Dit uit zich allereerst in een efficiënt grondgebruik met compacte, zo veel mogelijk aaneengesloten, bebouwing en stapeling van bedrijfsruimten. Compact bouwen draagt bij aan een beperking van de energievraag. Daarbij wordt intern gebruik gemaakt van liften en hellingbanen voor het verticale transport. Met de huidige logistieke techniek zijn verdiepinghoogtes tot 10 meter haalbaar en commercieel aantrekkelijk.

Verkavelingssystematiek

De stedenbouwkundige opzet - met uitgeefbaar gebied in langgerekte stroken - maakt het in principe mogelijk om grotendeels aaneengesloten bedrijfsbebouwing te realiseren. De stroken laten zich naar behoefte indelen in langere of kortere kavels. De verwachting is dat de meeste bedrijfskavels twee tot vijf hectare groot zullen zijn.

Bouwstenen

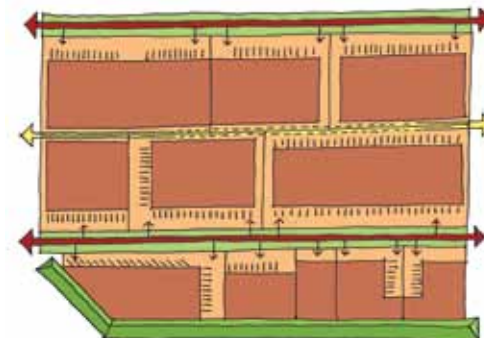
Het bedrijventerrein zal overwegend worden opgebouwd uit de volgende elementen.

- Grote bedrijfshallen, veelal met koeling en veelal bestaande uit gestapelde bedrijfsruimtes tot een hoogte van maximaal 30 meter. Deze kunnen sober en neutraal worden uitgevoerd, zodat een zekere samenhang en eenheid in het beeld ontstaat.
- Kantooruimtes en ondersteunende diensten. Dit zijn de representatieve bedrijfsdelen die onderscheidend van de bedrijfshallen dienen te worden uitgevoerd en die de boetseerkei vormen om eigen identiteit en allure tot stand te brengen.
- Laad- en losperrons (docks) met opstel- en manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Het gaat hier om grote verharde oppervlaktes, bij voorkeur gesitueerd aan de zijde van de Bedrijfslanen.

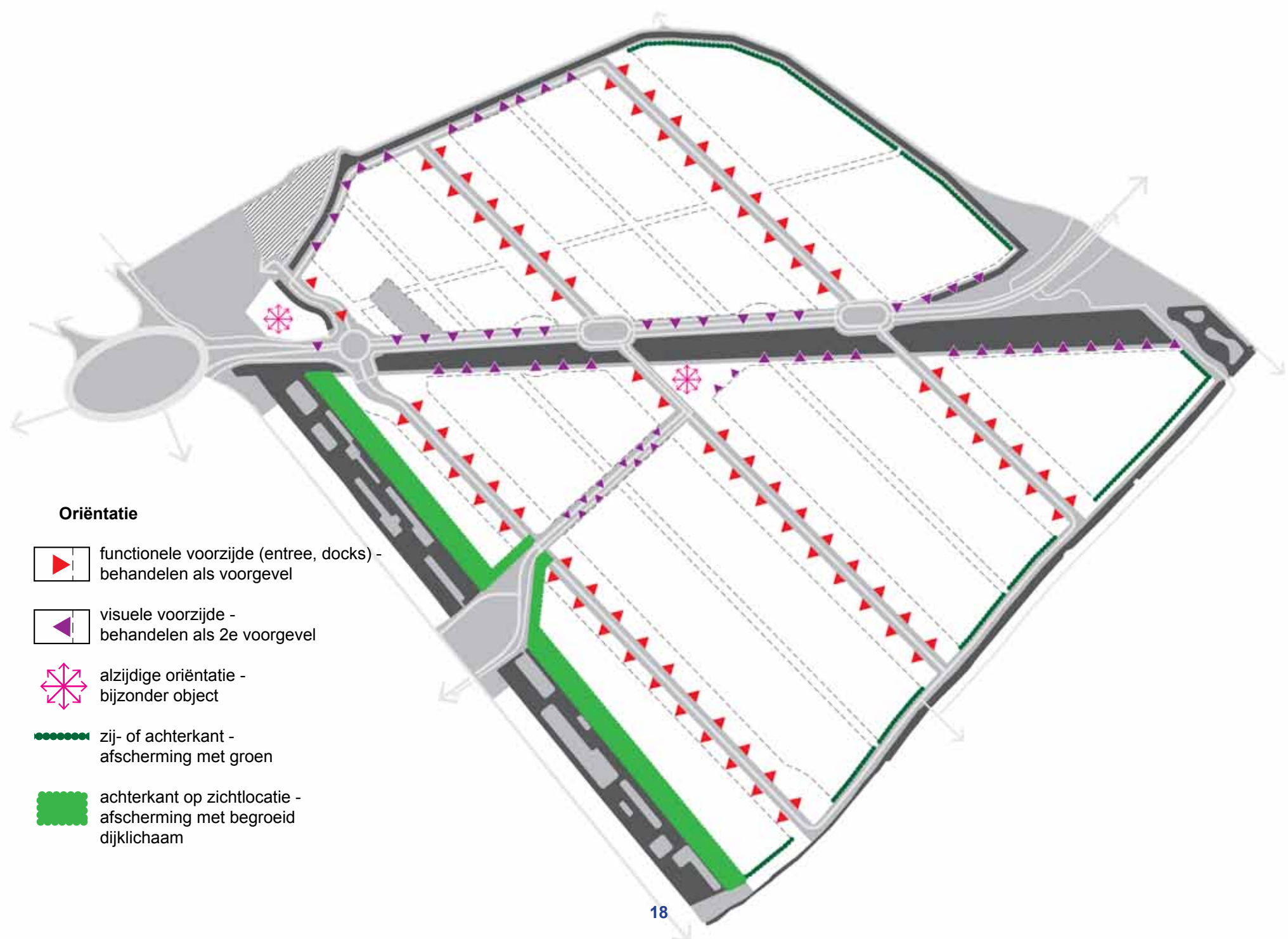
Bovenstaande bouwstenen worden toegepast in combinatie met de volgende verkavelingsprincipes:

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. Daarnaast is het toegestaan gestapeld (al dan niet ondergronds) te parkeren in de vorm van een gebouwde oplossing.


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.





Verkavelingssystematiek





Oriëntatie

 functionele voorzijde (entree, docks) - behandelen als voorgevel

 visuele voorzijde - behandelen als 2e voorgevel

 alzijdige oriëntatie - bijzonder object

 zij- of achterkant - afscherming met groen

 achterkant op zichtlocatie - afscherming met begroeid dijklichaam

3.2 Ligging

Oriëntatie

Algemene regel is dat de bedrijven zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waar ze aan liggen. De bedrijfskavels worden voor vrachtverkeer en het laden en lossen van goederen ontsloten vanaf de Bedrijfslanen. Aan deze zijde bevinden zich de logistieke entrees van de bedrijven.

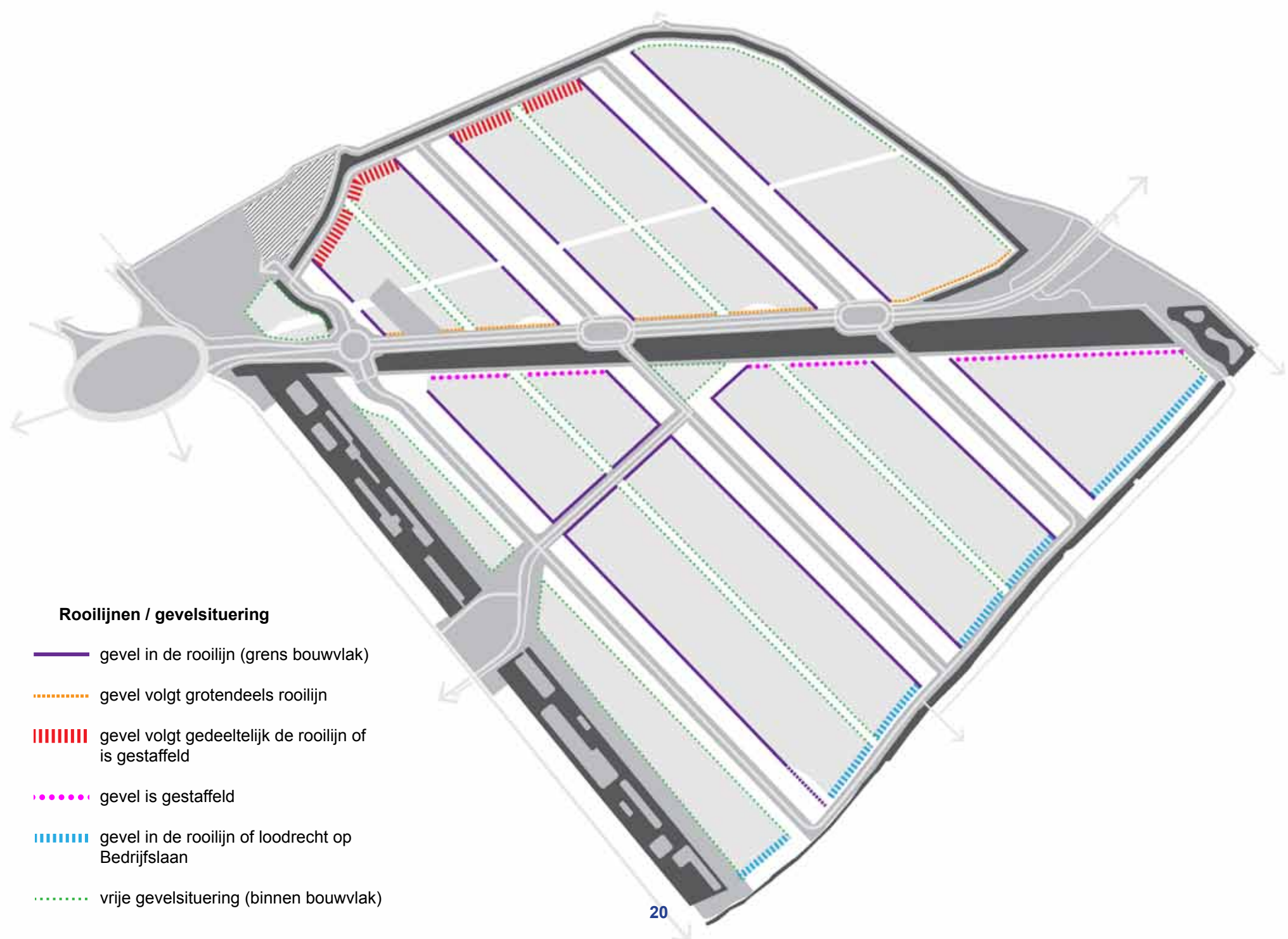
Een aantal kavels grenst niet alleen aan een Bedrijfslaan maar ook aan één van de hoofdruimtes of randen van het plangebied. Wanneer een kavel tevens grenst aan de Verbindingsweg, Voorweg of A15 (Krommeweg tot aan het fietspad) dan is de gevel aan deze zijde een visuele voorzijde en dient te worden behandeld als voorgevel. Het bedrijventerrein presenteert zich voor een belangrijk deel langs deze assen aan de buitenwereld. Dit betekent dat de representatieve kantoorfuncties van de bedrijven zich aan deze zijde bevinden.

In het plan zijn twee in hoge mate beeldbepalende locaties aanwezig, waarbij de bebouwing zodanig is gesitueerd dat alle kanten voorkanten zijn. De eerste locatie is nabij de entree van het bedrijventerrein aan de zijde van de ovonde. De tweede locatie ligt centraal in het plangebied, op het knooppunt van de Verbindingsweg en de Voorweg. Op deze twee plekken is sprake van een alzijdige oriëntatie en dient de beeldkwaliteit, vanuit meerdere kanten bezien, extra aandacht te krijgen.

Aan de zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan het landelijk gebied richting de Waal. De gevels aan deze zijde sluiten hier door hun terughoudende en groene karakter op aan. Deze zijde leent zich voor begroeide gevels of voor beplanting direct voor de gevels.

Aan de westzijde van het plan, langs de achterzijde van de Rijksstraatweg worden de achterkanten van de bedrijven afgeschermd door een groen dijklichaam. De bedrijven zijn hier ook lager.

Langs de A16 worden de achterzijden van de bebouwing aan het zicht onttrokken door de bosschages tussen het bedrijventerrein en de snelweg. Voor de fietsers op de Krommeweg worden de achterzijden afgeschermd door middel van begroeide hekwerken.



Rooilijnen / gevelsituering

- gevel in de rooilijn (grens bouwvlak)
- - - gevel volgt grotendeels rooilijn
- ||||| gevel volgt gedeeltelijk de rooilijn of is gestaffeld
- gevel is gestaffeld
- ||||| gevel in de rooilijn of loodrecht op Bedrijfslaan
- vrije gevelsituering (binnen bouwvlak)

Rooilijnen

Om rust in het beeld te creëren wordt in de Bedrijfslanen bij voorkeur gekozen voor één heldere rooilijn op 35 meter achter de grens tussen openbaar en privé. Deze 35 meter zone wordt gebruikt voor de entree, laden en lossen van goederen door vrachtwagens en parkeren voor werknemers en bezoekers.

In deze 35 meter zone is het wel toegestaan om onder bepaalde voorwaarden representatieve bebouwingselementen te realiseren. Belangrijk is dat de 35 meter zone als functionele zone kan worden behouden. Dit betekent dat er geen bebouwing op maaiveld geplaatst mag worden, maar op een hoogte van minimaal 5,5 meter. De bebouwing moet tenminste 10 meter uit de grens openbaar-privé blijven. (zie pagina 24)

Het profiel van de Verbindingsweg is als gevolg van de aanwezige waterpartij asymmetrisch van opzet. De Verbindingsweg doorsnijdt onder een schuine hoek de overheersende verkavelingsrichting, haaks of evenwijdig aan de richting van de bedrijfslanen. Dit komt terug in de omgang met de rooilijnen langs deze weg. Aan de noordzijde is het wenselijk dat de bebouwing zoveel mogelijk de richting van de weg volgt en in de rooilijn staat. Aan de zuidzijde, langs het water, wordt de bebouwing gestaffeld. Wel dient de bebouwing zo dicht mogelijk naar voren te worden geschoven, om te voorkomen dat opslag aan deze representatieve zijde plaats gaat vinden. Dit laatste geldt ook voor de bebouwing langs de A15 (Krommeweg) en aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Blaakwetering.

Langs de zuidzijde van de Verbindingsweg is het toegestaan bijzondere bebouwingselementen buiten de rooilijnen in het water te realiseren. Deze zone staat, tezamen met de zone langs de Bedrijfslaan, aangegeven in de afbeelding op de volgende pagina. (zie pagina 24)

Langs de A16 en de Groene zone mag de bebouwing met zijn rug naar de openbare ruimte worden gekeerd. Hier worden geen rooilijnen voorgeschreven. Dit is niet nodig omdat een dijklichaam (groene zone), begroeiing of scherm de bebouwing hier grotendeels aan het oog onttrekt.

Inritten

Om de continuïteit van de groenstrook aan weerszijden van de bedrijfslanen te waarborgen geldt in principe dat er per kavel maximaal 2 inritten mogen worden gerealiseerd. De breedte van een inrit is in principe maximaal 8 meter. Alleen wanneer het vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk is, kan hiervan worden afgeweken.

Opslag

Buitenopslag is alleen toegestaan buiten de representatieve zone en slechts dan wanneer deze niet zichtbaar is vanuit het openbaar gebied. Er dient gestreefd te worden naar een integrale oplossing, waardoor de zichtbaarheid vanaf de openbare weg zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit kan door bijvoorbeeld afscherming door bedrijfsgebouwen of door (begroeiende) schermen, die geïntegreerd onderdeel vormen van het totale ontwerp.

Parkeren medewerkers en bezoekers

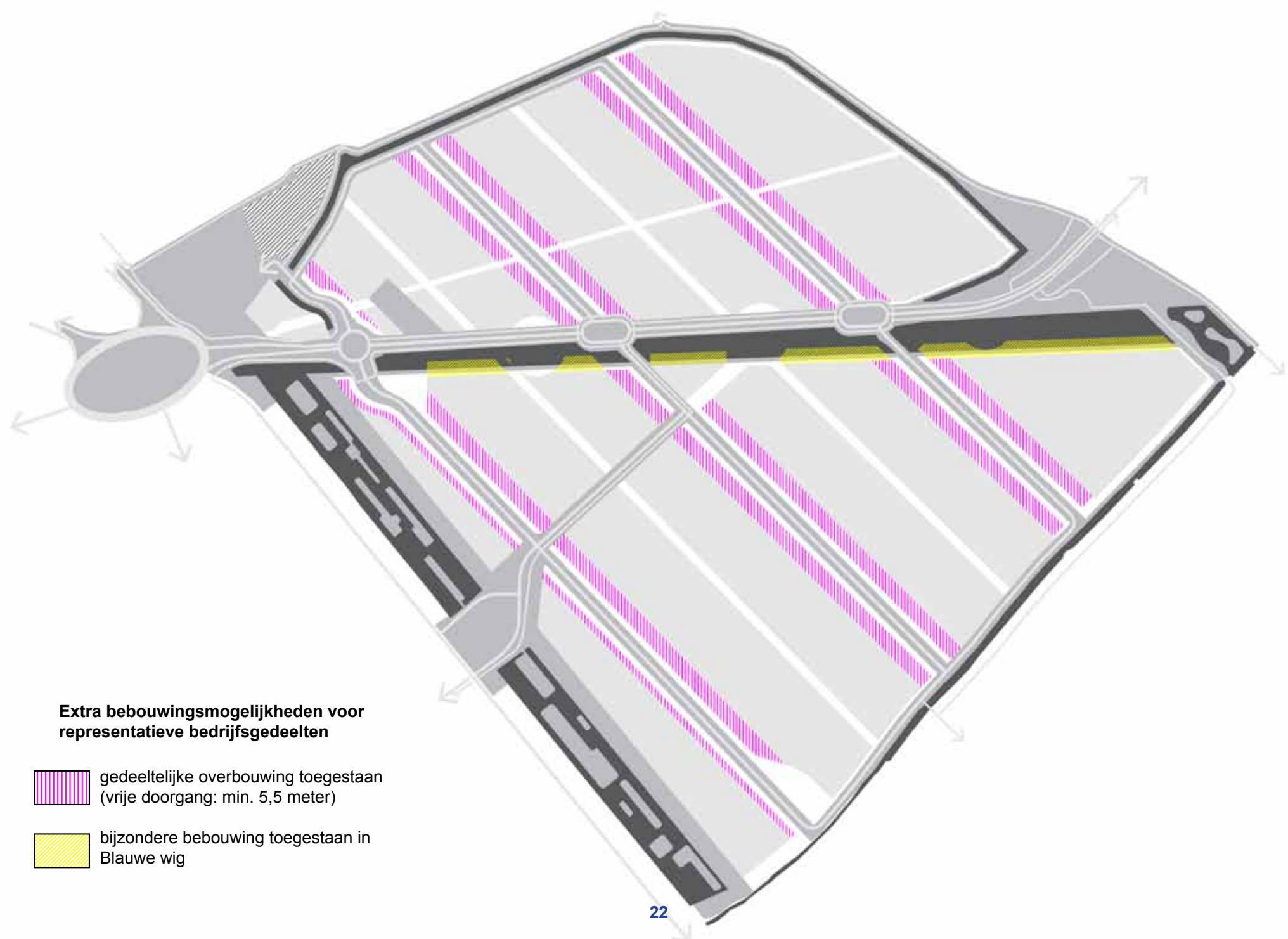
Parkeren voor medewerkers en bezoekers vindt plaats op eigen terrein. Dit kan, wanneer de bedrijfsvoering dit toe laat, aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw. Mocht deze ruimte volledig benut worden voor het laden en lossen door vrachtwagens, dan kan ruimte worden gezocht naast de bedrijfsbebouwing of aan de achterzijde. Hoe groter het kantoordeel, hoe meer ruimte benodigd is voor het parkeren van personenauto's. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeernormering van de CROW (publicatie 182, parkeercijfers-basis voor parkeernormering 3e gewijzigde druk, september 2008).

Bij de entrees moet rekening gehouden worden met ruimte voor het afzetten en ophalen van mensen per auto. Voor medewerkers en bezoekers, die op de fiets komen zal een fietsenstalling aanwezig moeten zijn. Deze is bij voorkeur overdekt.

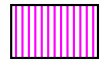
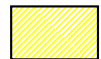
Overgang openbaar-privé, visuele afscherming

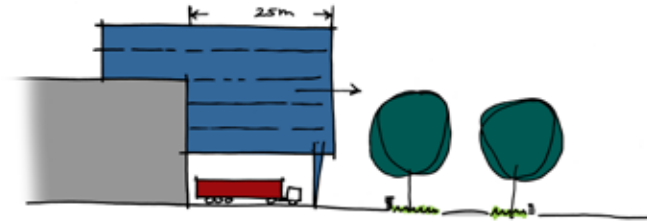
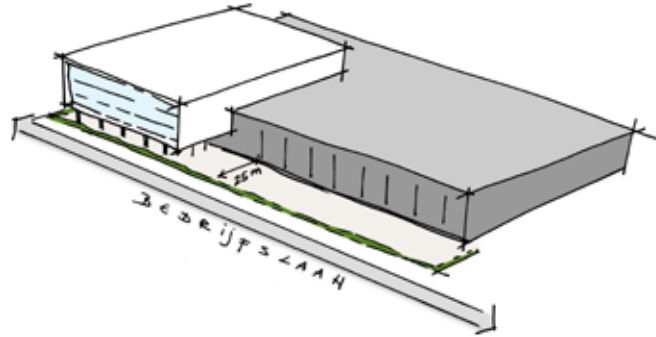
Aan de laanzijde en waar nodig aan de zijkanten vormt een hekwerk of scherm (circa 2 meter hoog) uitgevoerd in een donkere grijs tint de overgang tussen openbaar en privé. Dit hekwerk kan desgewenst worden begroeid met groenblijvende beplanting zoals hедера.

Met name waar visuele afscherming is gewenst ter afscherming van parkeren, buitenopslag en dergelijke, dienen bij voorkeur groenblijvende, begroeiende schermen te worden toegepast.

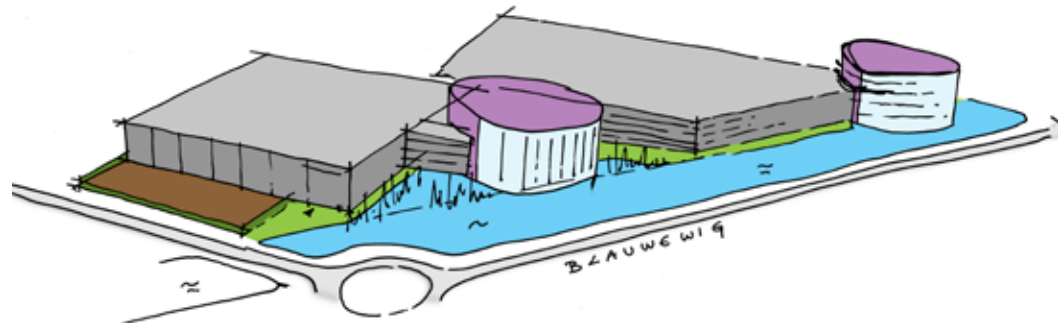


Extra bebouwingsmogelijkheden voor representatieve bedrijfsdelen

-  gedeeltelijke overbouwning toegestaan (vrije doorgang: min. 5,5 meter)
-  bijzondere bebouwing toegestaan in Blauwe wig






overbouwung erfzone langs de Bedrijfslaan



bijzonder object langs de Verbindingsweg / Blauwe wig



Bouwvolumes

-  overwegend grootschalige bedrijfshallen en de daaraan gekoppelde kantoorruimtes
-  overwegend kleinschalige en middelgrote bedrijfspanden en daaraan gekoppelde kantoorruimtes
-  alzijdig georiënteerde bebouwing (kleinschalige bebouwing)

3.3 Massa

Bouwwolumes

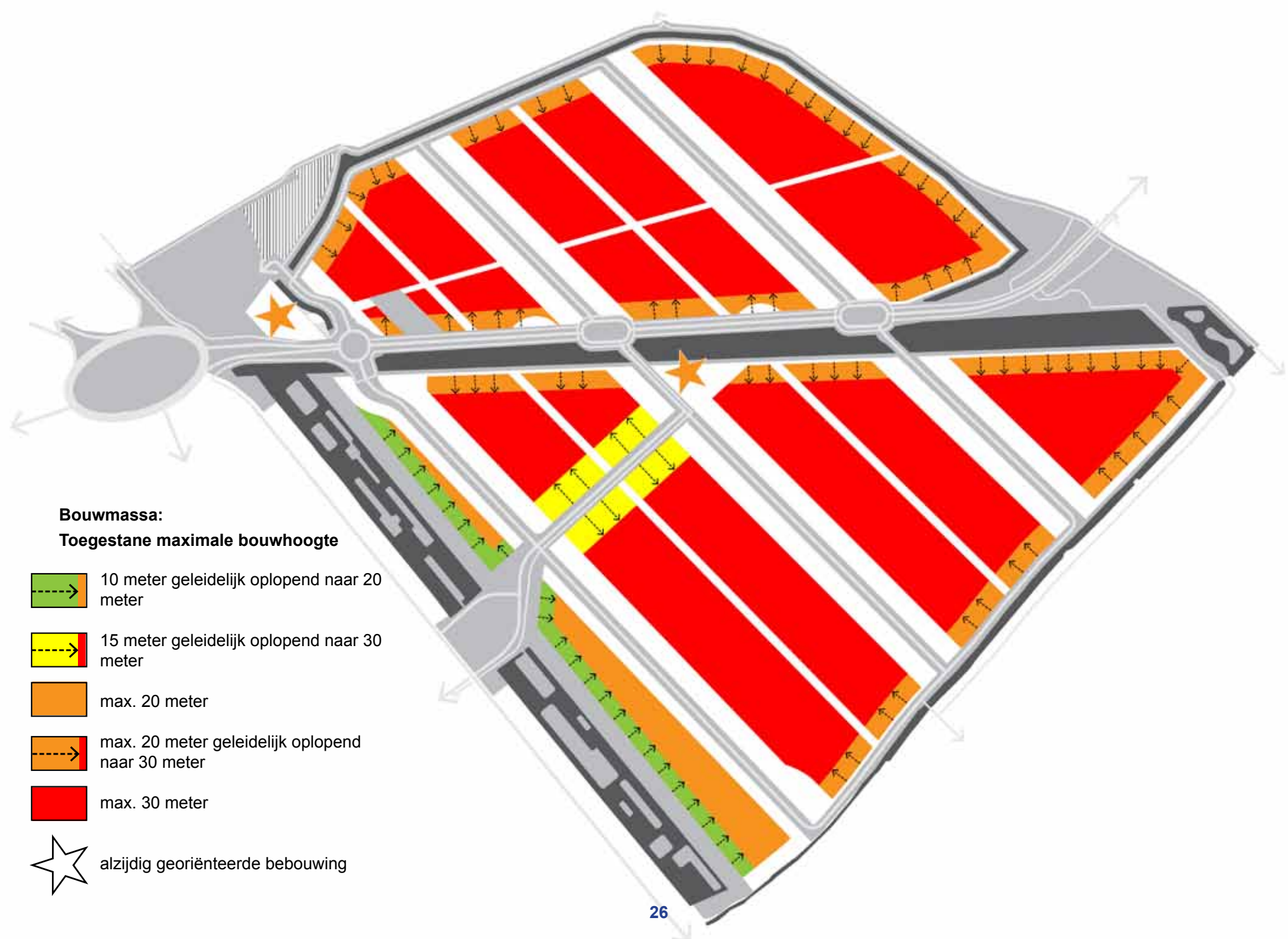
Gezien de agro-logistieke functie zal de bebouwing overwegend bestaan uit grote bedrijfshallen voor opslag en koeling van producten. De bijbehorende representatieve kantoorfuncties mogen zich qua bouwmassa onderscheiden van de grote bedrijfshallen. Zij dienen te worden ingezet om expressie, en eigenheid te bewerkstelligen en om geleiding in de grote bouwwolumes van de bedrijfshallen tot stand te brengen.

In de eerste bebouwingszone ten oosten van de Rijksstraatweg en westelijk van de eerste Bedrijfslaan is ruimte voor kleinere bedrijven. De kaveldiepte is daar kleiner en de toegestane bouwhoogte lager.







Op twee locaties, bij de entree (nabij de ovonde en het Van der Valk hotel) en centraal in het plangebied, is ruimte voor een markant en alzijdig georiënteerd bebouwingsobject. Deze bebouwing kan kleinschaliger van opzet zijn.



voorbeeld bedrijfshal met verbijzondering



Bouwmassa:
Toegestane maximale bouwhoogte

- 
10 meter geleidelijk oplopend naar 20 meter
- 
15 meter geleidelijk oplopend naar 30 meter
- 
max. 20 meter
- 
max. 20 meter geleidelijk oplopend naar 30 meter
- 
max. 30 meter
- 
alzijdig georiënteerde bebouwing

Bouwhoogtes

Bijgaande kaart brengt de toegestane bouwhoogtes globaal in beeld. Deze is overwegend maximaal 30 meter. De hoogte van 30 meter maakt meervoudig grondgebruik mogelijk en aantrekkelijk. Daarbij wordt in de bedrijfsvoering 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.

Vanuit de beleving van de belangrijkste openbare ruimten, te weten de Verbindingsweg, de Voorweg en de randen van het plangebied, is het wenselijk de toegestane bouwhoogte daar lager te houden. Deze varieert tussen de 10 en 20 meter op de rooilijn. De gekozen maximale bouwhoogte op de rooilijn hangt samen met de breedte van het profiel. Zo is het profiel van de Voorweg smaller dan die van de Verbindingsweg. De toegestane bebouwinghoogte is daarom langs de Voorweg lager gehouden.

Overige bouwwerken

Losse bouwwerken zoals traforuimten, technische installaties, containers, fietsenstalling e.d. worden geïntegreerd in, en maken onderdeel uit van het totale ontwerp. Nutsgebouwen worden bij voorkeur vormgegeven in relatie met de basisontwerpprincipes, die gelden voor het betreffende deelgebied.



Kantoorgedeeltes inzetten als expressie van de bedrijfsidentiteit



reclame op de gevel



bedrijfshallen: diversiteit grijs tinten en structuren toegestaan

3.4 Architectonische uitwerking

Gevels

Er is duidelijk onderscheid tussen de vormgeving van de gevels van de bedrijfshallen en de gevels (of gevelgedeeltes) van de representatieve delen (kantoren). Gevels van de bedrijfshallen zijn eenvoudig en sober, terwijl de gevels van de representatieve delen rijker en expressiever van opzet zijn en ingezet worden om de eigen identiteit tot uitdrukking te brengen en geleding te bewerkstelligen. Toepassing van zonnecollectoren in de gevels is toegestaan, evenals de toepassing van gevelbegroeiing.

Daken

Er worden platte daken voor de bedrijfshallen toegepast. Uitzondering hierop is de eerste zone langs de Rijksstraatweg. Hier kan de dakvorm worden aangesloten op het dijklichaam.

Voor de representatieve bedrijfsgebouwen (kantoren) zijn ook afwijkende kapvormen toegestaan.

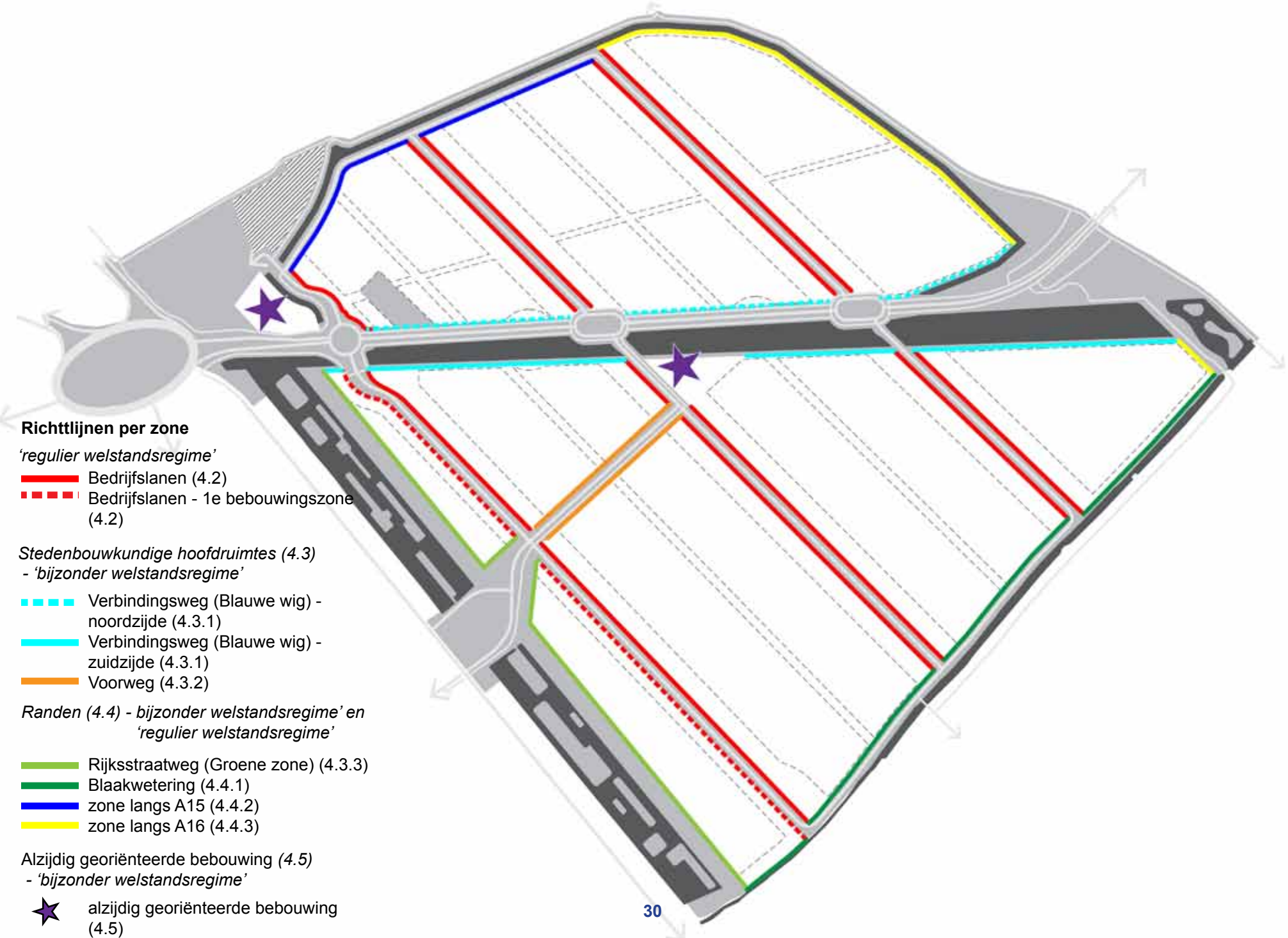
Dakbegroeiing is overal toegestaan. Hiernaast zijn er op de daken goede mogelijkheden voor zonnecollectoren, zonnepanelen en windturbines.

Reclame en zonwering

Reclame-uitingen en zonweringsinstallaties dienen binnen het gevelvlak en integraal in het architectonische ontwerp meegenomen te worden. Voor reclame-uitingen aan het gebouw is het uitgangspunt dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden (bijvoorbeeld bij de entree) en afgestemd is op de massa c.q. de gevelopzet.

Daarnaast gelden de volgende regels:

- Reclametoepassingen zijn ondergeschikt t.o.v. de bouwmassa;
- Géén reclame-uitingen op de daken;
- Aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein (Blaakwetering) géén opvallende reclame-uitingen (bijvoorbeeld in felle kleuren);
- Géén reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden / verkocht worden.



Richtlijnen per zone

'regulier welstandsregime'

- Bedrijfslanen (4.2)
- - - Bedrijfslanen - 1e bebouwingszone (4.2)

Stedenbouwkundige hoofdruimtes (4.3)

- 'bijzonder welstandsregime'

- - - Verbindingsweg (Blauwe wig) - noordzijde (4.3.1)
- Verbindingsweg (Blauwe wig) - zuidzijde (4.3.1)
- Voorweg (4.3.2)

Randen (4.4) - 'bijzonder welstandsregime' en 'regulier welstandsregime'

- Rijksstraatweg (Groene zone) (4.3.3)
- Blaakwetering (4.4.1)
- zone langs A15 (4.4.2)
- zone langs A16 (4.4.3)

Alzijdig georiënteerde bebouwing (4.5)

- 'bijzonder welstandsregime'

- ★ alzijdig georiënteerde bebouwing (4.5)

4. Beeldkwaliteit, richtlijnen per zone

4.1 Zonering bedrijfskavels en bijbehorende richtlijnen

In dit hoofdstuk zijn per zone richtlijnen voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfskavels opgesteld. Binnen het bedrijventerrein zijn in dit stadium geen duidelijk begrensde deelgebieden aan te geven omdat de kavelindeling nog niet bekend is zijn. Daarom is er voor gekozen de beeldkwaliteitsrichtlijnen te koppelen aan de zones, waaraan de bedrijfskavels grenzen.

Alle bedrijfskavels worden voor het vrachtverkeer ontsloten vanuit één van de drie Bedrijfslanen. Daarnaast grenzen veel bedrijfskavels tevens aan één van de stedenbouwkundige hoofdruimtes: de Verbindingsweg (Blauwe wig) of de Voorweg. Ook kunnen ze grenzen aan één van de randen: Rijksstraatweg (Groene zone), Krommeweg (A16 of A15) of Blaakwetering. Per bedrijf gelden de richtlijnen van de zones, waaraan zij grenzen.

Welstandsniveaus

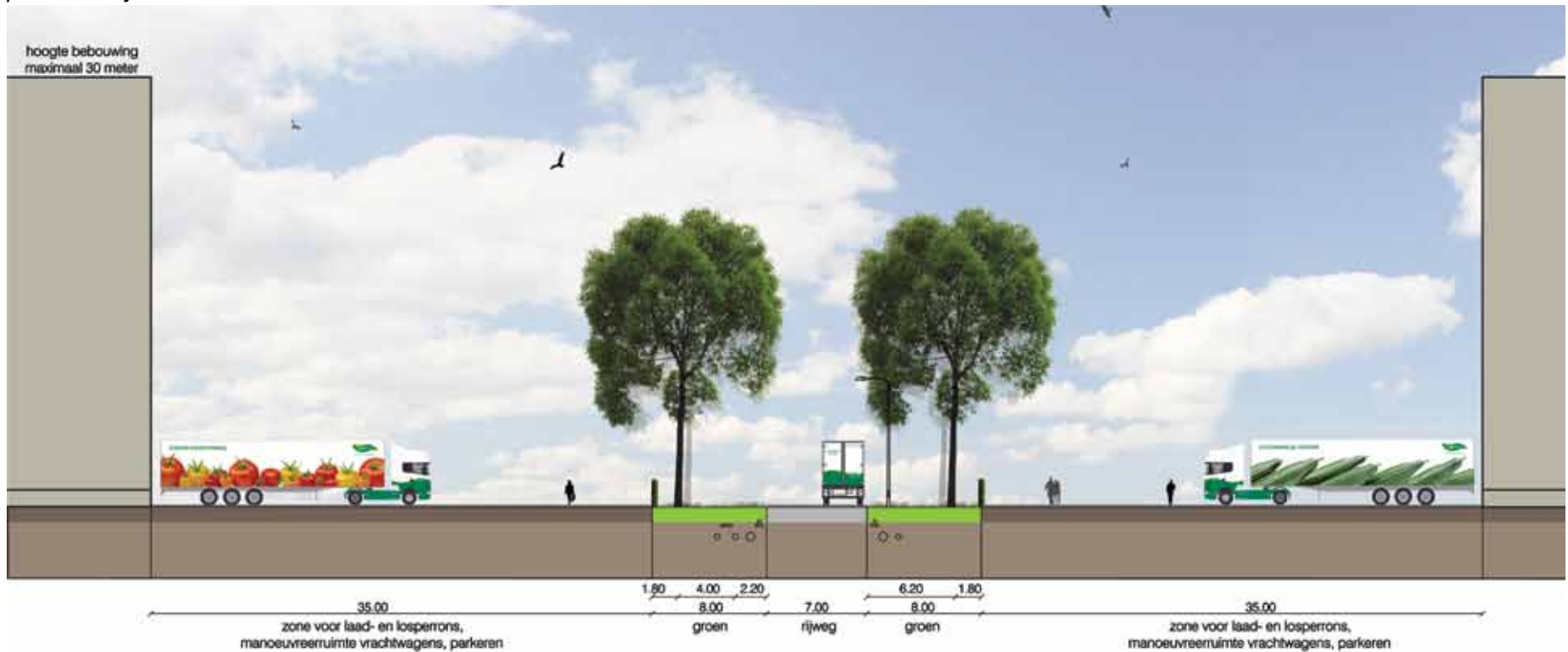
In de huidige welstandsnota van de gemeente Ridderkerk wordt onderscheid gemaakt in drie welstandsniveaus, namelijk: 'bijzonder welstandsregime', 'regulier welstandsregime' en 'welstandsvrij'. Voor het merendeel van de gemeente geldt 'regulier welstandsregime'.

Voor de belangrijkste stedenbouwkundige ruimtes in Nieuw Reijerwaard geldt het 'bijzonder welstandsregime'. Dit geldt voor de Verbindingsweg (inclusief de alzijdig georiënteerde bebouwing hierlangs), de Voorweg en de bebouwing grenzend aan de Groene zone langs de Rijksstraatweg. Voor de overige zones geldt het 'regulier welstandsregime'.



locatie doorsnede

profiel Bedrijfslaan



4.2 Bedrijfslanen

De Bedrijfslanen vallen binnen het 'regulier welstandsregime' van de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk.

Stedenbouwkundige typering

Alle bedrijfskavels worden voor vrachtverkeer ontsloten vanuit één van de drie lange Bedrijfslanen. De lanen hebben in de eerste plaats een logistieke functie en zullen daarom met name gebruikt worden door bestemmingsverkeer: vrachtwagens, die komen laden en lossen, werknemers en bezoekers.

Het profiel bestaat uit 7 meter wegverharding met aan weerszijden 8 meter groenstrook (tevens leidingzone) met daarin laanbomen. Op de overgang van het openbaar gebied naar de bedrijfskavels staat een hekwerk, al dan niet begroeid.

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

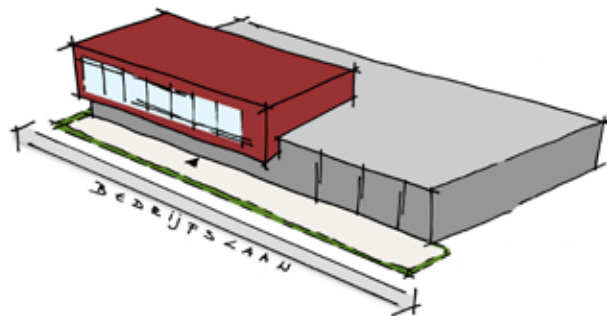
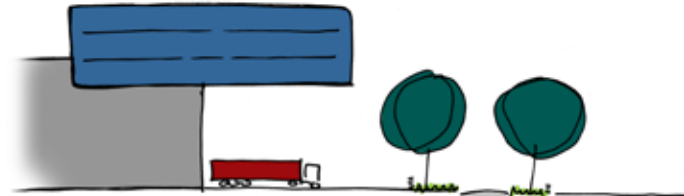
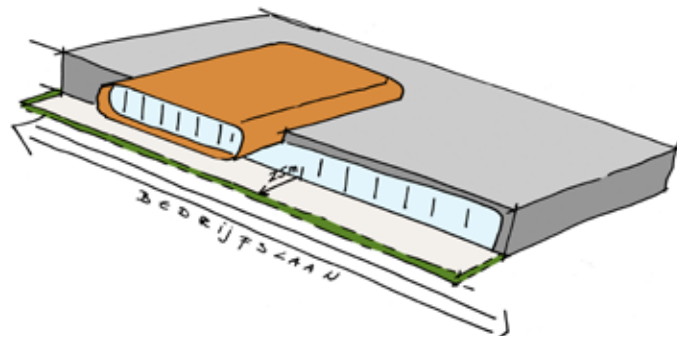
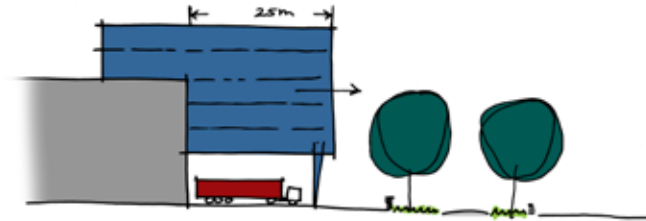
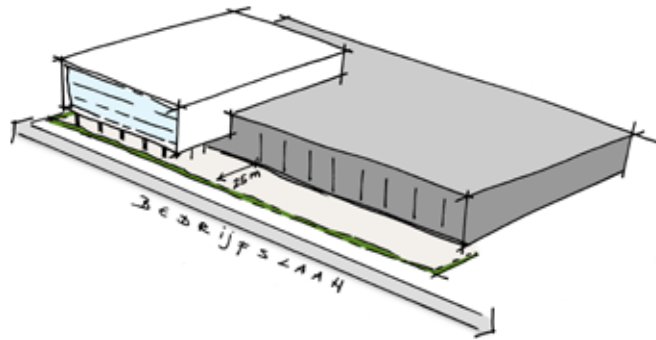
Binnen de bedrijfskavels wordt langs de lanen een zone van 35 meter vrijgehouden van bedrijfsbebouwing. Daardoor ontstaat een erf-zone ter structurering van manoeuvreerruimte voor vrachtwagens, laad- en los perrons, parkeren en dergelijke. De intentie is hiermee te bevorderen dat qua ruimtebeslag efficiënte, zoveel mogelijk, aaneengesloten bedrijfshallen ontstaan, zonder onnodige dwarswegen op de kavels.

De lanen worden daardoor begeleid met de langgerekte gevelwanden van de bedrijfshallen. Om geleding en expressie in de gevelwanden aan te brengen is het wenselijk dat de representatieve delen van de bedrijven zich duidelijk in het gevelbeeld onderscheiden. Ze geven identiteit aan de bebouwing en kunnen bijvoorbeeld een entree verduidelijken. Deze verbijzonderingen kunnen binnen het volume van de bedrijfshal vallen maar mogen onder bepaalde voorwaarden ook buiten de rooilijn komen.

Binnen de erf-zone is binnen bepaalde spelregels wel bebouwing toegestaan ten behoeve van kantoren en dergelijk. Het gaat om overbouwing, waarbij een minimale doorrijhoogte van 5,5 meter moet worden aangehouden, zodat de logistieke mogelijkheden van de erf-zone zo min mogelijk worden beperkt.

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

De eerste strook bedrijfskavels ten westen van de 1e Bedrijfslaan onderscheidt zich van de overige kavels aan de Bedrijfslanen. De bedrijfskavels zijn aanzienlijk ondieper en, naar verwachting, de bedrijven ook kleiner. De erf-zone is versmald naar 20 meter, waarbij de bebouwing vrij geplaatst mag worden binnen het bouwvlak. Hierdoor ontstaat een gevarieerder beeld. Om een geleidelijk overgang te bewerkstelligen naar de Rijksweg / Groene zone is de bouwhoogte hier teruggebracht tot maximaal 20 meter aan de zijde van de Bedrijfslaan, geleidelijk aflopend tot 10 meter aan de zijde van de Groene zone.



- eenvoudige bedrijfshallen,
- gevels in de rooilijn,
- representatieve delen als verbijzondering in het gevelbeeld

gedeeltelijke overbouwung erfzone met representatieve bedrijfsgedeelten

Richtlijnen beeldkwaliteit Bedrijfsplanen

Ligging

- Bebouwing is georiënteerd op en ontsloten (voor vrachtverkeer) vanaf de Bedrijfslaan.
- Bedrijfshallen staan zo veel mogelijk in de rooilijn (35 meter achter de kavelgrens = erfzone).
Uitzondering: bedrijven in de 1e strook staan minimaal 20 meter achter de kavelgrens (= erfzone), bebouwing is hier vrij te plaatsen op de kavel binnen het bouwvlak.
- De bebouwing wordt zo veel mogelijk 'aaneengesloten' gerealiseerd met de bebouwing op de aangrenzende kavels (zo weinig mogelijk tussenruimte).
- In de erf-zone is ruimte voor laden en lossen en parkeren. Wanneer dit onvoldoende is, kan extra capaciteit voor laden en lossen worden gevonden aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw. Uitsluitend wanneer aan de voor- en achterzijde geen ruimte kan worden gevonden voor laden en lossen kan uitgeweken worden naar de zijkant alleen voor zover deze zijkanten niet liggen aan de Stedenbouwkundige hoofdruimtes en Randen. Parkeren kan aan de zij- of achterkant van de bedrijfsbebouwing.
Uitzondering: in de 1e strook mag laden en lossen ook aan de zijkant van de bedrijfsbebouwing plaats vinden.
- Eventuele buitenopslag wordt bij voorkeur zoveel mogelijk aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing en uit het zicht gesitueerd.

Massa

- De bebouwing bestaat uit overwegend grootschalige bedrijfshallen met de daaraan gekoppelde kantoorfuncties. De representatieve

- kantorgedeeltes mogen zich qua massaopbouw onderscheiden
- Representatieve onderdelen (kantorgedeeltes) mogen uitsteken ten opzichte van de bedrijfshallen in de erf-zone, mits deze een minimale vrije doorrijhoogte hebben van 5,5 meter en minimaal 10 meter afstand houden van de kavelgrens aan de voorzijde.
- Toegestane bouwhoogte is maximaal 30 meter.
Uitzondering: in de 1e strook is de maximale toegestane bouwhoogte 20 meter op 20 meter afstand tot de grens openbaar-privé.

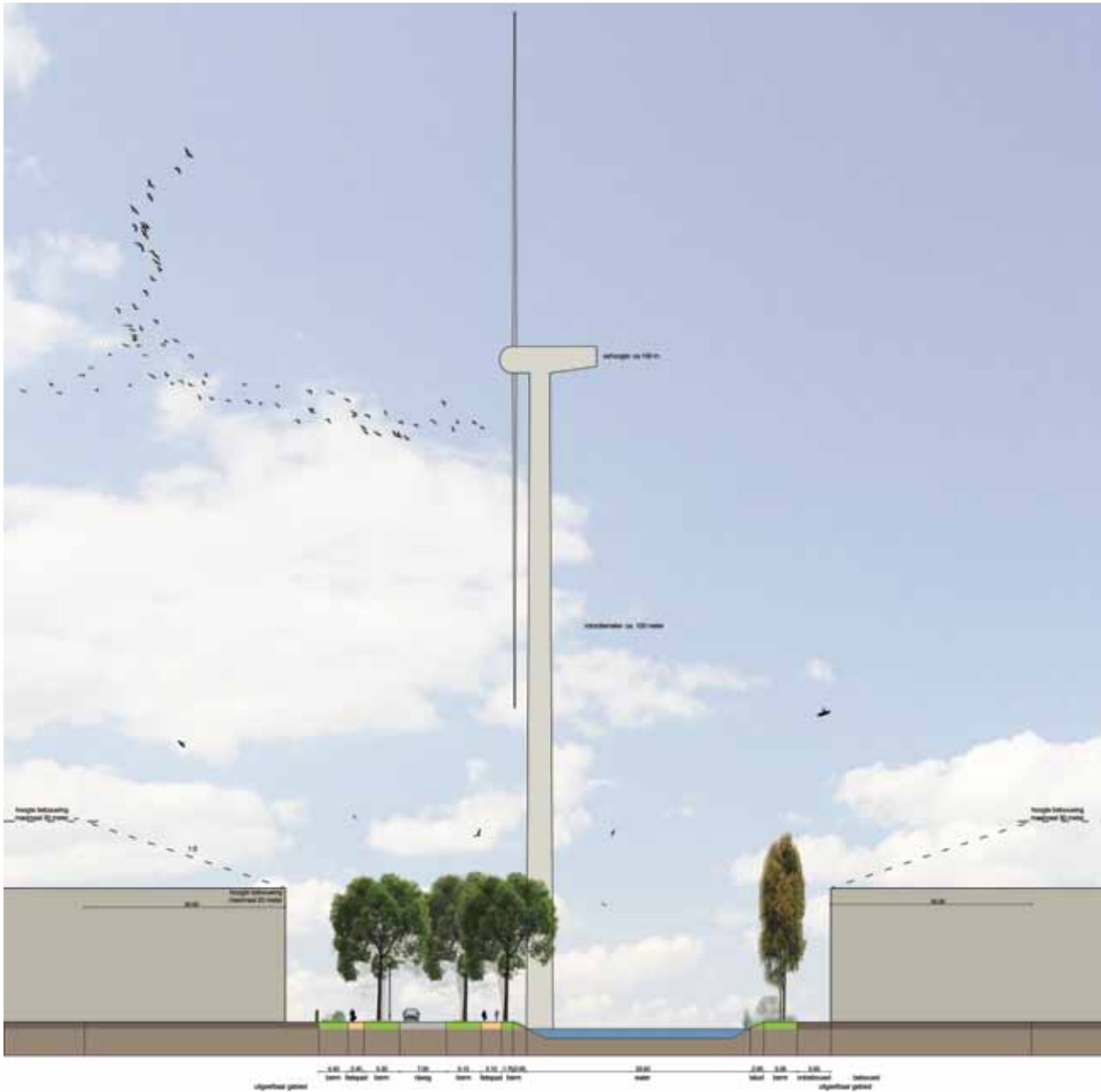
Architectonische uitwerking

- De gevels van de bedrijfshal zijn eenvoudig en afgestemd op de bedrijfsvoering van het bedrijf (hoeveelheid gevelopeningen, etc.).
- Representatieve kantoorfuncties worden ingezet als verbijzonderingen in het gevelbeeld.
- De daken van de bedrijfshallen zijn plat afgedekt. Voor de representatieve bedrijfsgedeeltes (kantoren) zijn ook afwijkende kapvormen toegestaan. Voor de eerste zone langs de Rijksstraatweg kan met de dakvorm aangesloten worden op het dijklichaam

Materiaal- en kleurgebruik

- Bedrijfshal: staalplaat in grijstinten (sober).
- Kantoren en andere representatieve bedrijfsdelen: afwijkend kleur- en materiaalgebruik van bedrijfshallen (expressief).
- Daken mogen worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras). Specifiek bij de eerste zone langs de Rijksstraatweg wordt een begroeid dak toegepast wanneer wordt aangesloten op het dijklichaam.
- Erfafscheiding: groenblijvend begroeid hekwerk of scherm (donkere grijstint).





locatie doorsnede

Profiel Verbindingsweg

4.3 Stedenbouwkundige hoofdruimtes

4.3.1 Verbindingsweg (Blauwe wig)

De Verbindingsweg valt binnen het 'bijzonder welstandsregime' van de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk.

Stedenbouwkundige typering

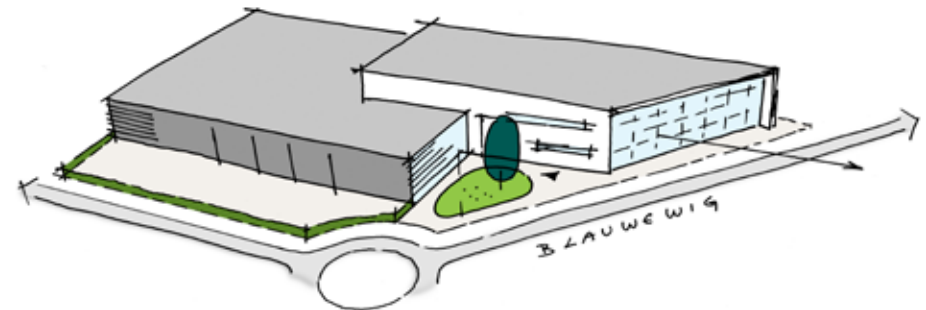
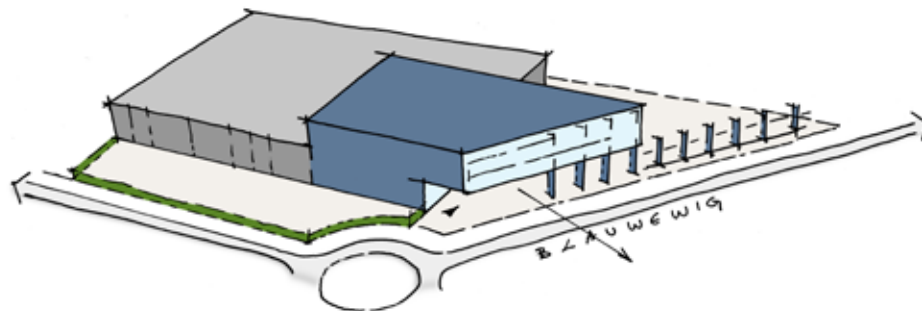
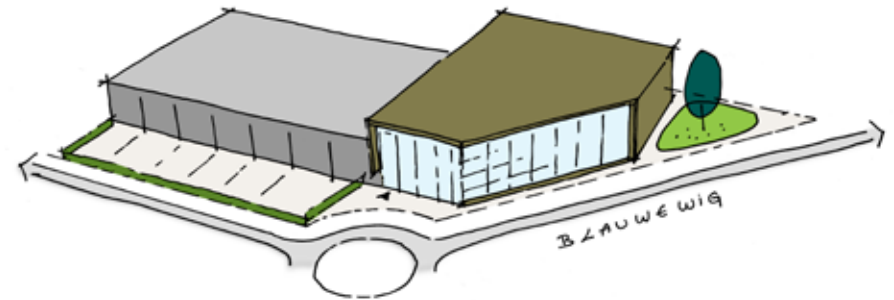
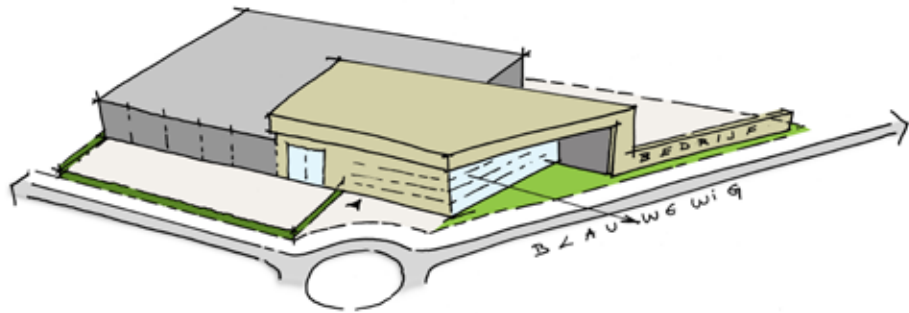
De Blauwe wig vormt de belangrijkste entree van Nieuw Reijerwaard en is tevens één van de toegangen van Ridderkerk. De Verbindingsweg wordt daarom behandeld als de meest representatieve ruimte in het plan. Het brede profiel met de schegvormige waterpartij en met enkele alzijdig georiënteerde gebouwen geven de entree allure. De aanwezige laanbepanting blijft in de nieuwe opzet zo veel mogelijk gehandhaafd. Langs de Verbindingsweg is de mogelijkheid opgenomen drie windturbines te realiseren.

De bebouwing langs de Verbindingsweg wordt aan beide zijden gekenmerkt door de kopse kanten van de bedrijfshallen. De hoeken met de Bedrijfslanen worden verbijzonderd door de representatieve delen van de bedrijven, zoals kantoorruimtes, waarmee de bedrijven zich presenteren aan de voorbijgangers en bezoekers.

Aan de noordzijde van de Verbindingsweg is de bebouwing vooral begeleidend en staat zoveel mogelijk in één lijn evenwijdig aan de weg, met uitzondering van de zone rond de windturbines. Deze richting kan worden benadrukt door doorstekende geveldelen, dak-overstekken, etc.

Langs het water aan de zuidzijde van het profiel staat de bebouwing gestaffeld. Door de ritmiek en geleding in het gevelbeeld ontstaat een schaalverkleining. De bebouwing staat zo dicht mogelijk op het water. De voorruimtes, die ontstaan door verspringingen worden ingericht als voortuinen en terrassen met groen en water.

In de rand van het bouwvlak is de maximale bouwhoogte lager dan in de Bedrijfslanen, namelijk 20 meter.



- gevels volgen grotendeels de rooilijn,
- representatieve bedrijfsdelen op de hoeken en georiënteerd op de Verbindingsweg,

Richtlijnen beeldkwaliteit Verbindingsweg - noordzijde

Ligging

- De bebouwing is georiënteerd op de Bedrijfslaan en de Verbindingsweg. Op deze hoek bevinden zich de representatieve ruimtes van het bedrijf.
- Geen entrees van bedrijven aan de Verbindingsweg ten behoeve van laden en lossen. Activiteiten als parkeren, laden en lossen en buitenopslag zijn aan deze zijde niet wenselijk.
- De bebouwing staat bij voorkeur zoveel mogelijk (tenminste 50 % van de rooilijnlengte) in de rooilijn (evenwijdig aan de weg met uitzondering van de bebouwing in de nabijheid van de windturbines). De bebouwing staat zo dicht mogelijk tegen de begrenzing van het bouwvlak.
- Restruimtes aan de kopse kanten worden zo veel mogelijk ingericht met groen.
- Voor het afschermen van laden en lossen, parkeren en opslag bij voorkeur groenblijvend begroeide schermen of hekwerken toepassen.

Massa

- De bebouwing bestaat uit een bedrijfshal met representatieve ruimte (kantoorfunctie) als verbijzondering aan de zijde van de Verbindingsweg.
- Maximaal toegestane bouwhoogte is 20 meter hoog direct in de rooilijn, oplopend tot 30 meter hoog op 30 meter afstand tot de grens van het bouwvlak.

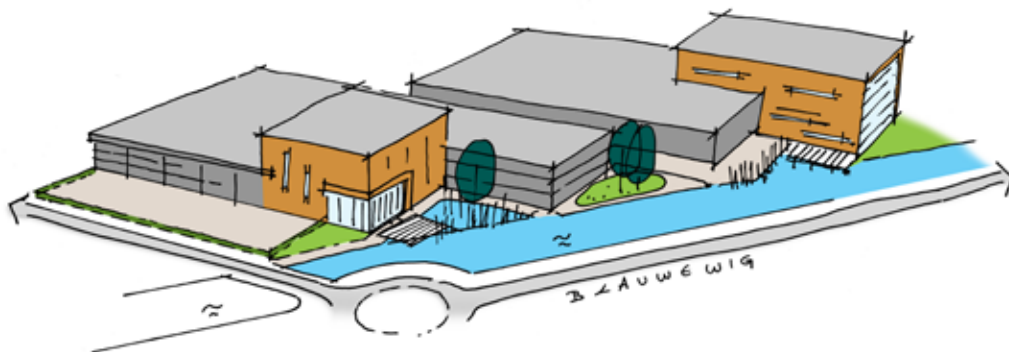
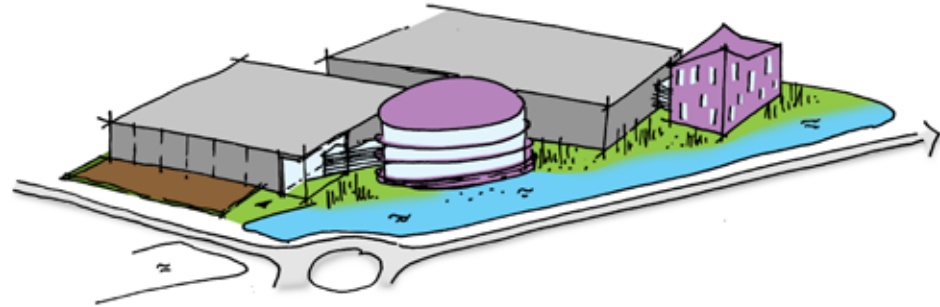
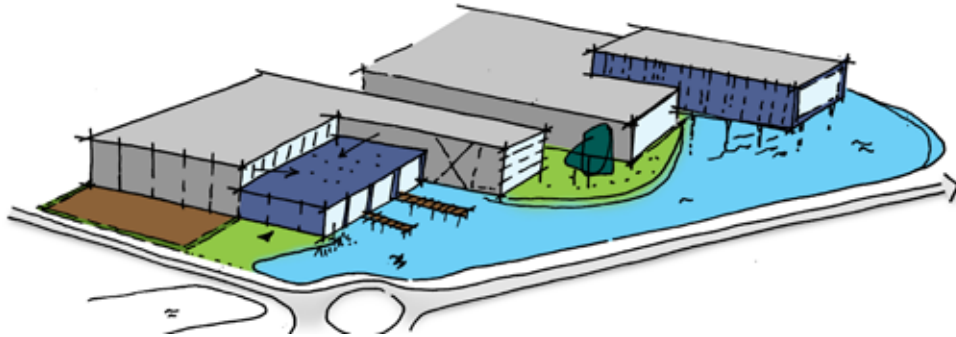
Architectonische uitwerking

- De gevels van de bedrijfshal zijn eenvoudig en afgestemd op de bedrijfsvoering van het bedrijf (hoeveelheid gevelopeningen, etc.).
- De daken van de bedrijfshallen zijn plat afgedekt. Voor de representatieve bedrijfsgedeeltes (kantoren) zijn ook afwijkende kapvormen toegestaan.
- Verbijzonderingen vallen binnen het bouwvlak en volgen de voorgeschreven rooilijn en maximale bouwhoogte.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bedrijfshal: staalplaat in grijstinten (sober), al dan niet afgeschermd door beplanting voor de gevel of begroeide gevels.
- Kantoren en andere representatieve bedrijfsdelen: afwijkend kleur- en materiaalgebruik van bedrijfshallen (expressief).
- Daken mogen worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras).
- Erfafscheiding: hekwerk of scherm in donkere grijstint (eventueel begroeid).





- bebouwing staat gestaffeld langs het water,
- representatieve bedrijfsdelen georiënteerd op de Blauwe wig,
- waterrand als aanleiding voor terrassen, watertuinen, e.d.

Richtlijnen beeldkwaliteit Verbindingsweg - zuidzijde

Ligging

- De bebouwing is georiënteerd op de Bedrijfslaan en de Verbindingsweg. Op deze hoek bevinden zich de representatieve ruimtes van het bedrijf.
- Geen entrees van bedrijven aan de Verbindingsweg ten behoeve van laden en lossen. Activiteiten als parkeren, laden en lossen en buitenopslag zijn aan deze zijde niet wenselijk.
- De bebouwing staat bij voorkeur zo dicht mogelijk tegen de begrenzing van het bouwvlak. De rooilijn van het gebouw is gestaffeld. De bebouwing mag in maximaal drie sprongen 'vertrappen', waarvan minimaal één hoek in de begrenzing van het bouwvlak dient te liggen.
- Restruimtes aan de kopse kanten worden zo veel mogelijk ingericht met water en/of groen.
- Voor het afschermen van laden en lossen, parkeren en opslag bij voorkeur groenblijvend begroeide schermen of hekwerken toepassen.

Massa

- De bebouwing bestaat uit een bedrijfshal met representatieve ruimte (kantoorfunctie) als verbijzondering aan de zijde van de Verbindingsweg.
- Maximale toegestane bouwhoogte is 20 meter direct in de rooilijn, oplopend tot 30 meter op 30 meter afstand tot de grens van het bouwvlak.

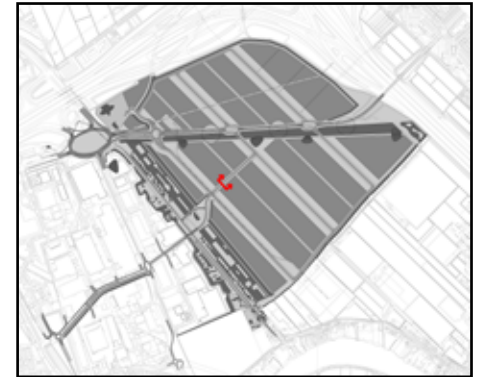
Architectonische uitwerking

- De gevels van de bedrijfshal zijn eenvoudig en afgestemd op de bedrijfsvoering van het bedrijf (hoeveelheid gevelopeningen, etc.).
- De daken van de bedrijfshallen zijn plat afgedekt. Voor de representatieve bedrijfsgebouwen (kantoren) zijn ook afwijkende kapvormen toegestaan.
- Representatieve ruimtes worden uitgevoerd als verbijzondering:
 - binnen het gevelvlak van de bedrijfshal,
 - naar voren stekend object ten opzichte van de bedrijfshal,
 - als los object boven het water.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bedrijfshal: staalplaat in grijstinten (sober), al dan niet afgeschermd door beplanting voor de gevel of begroeide gevels.
- Kantoren en andere representatieve bedrijfsdelen: afwijkend kleur- en materiaalgebruik van bedrijfshallen (expressief).
- Daken mogen worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras).
- Erfafscheiding: hekwerk of scherm in donkere grijstint (eventueel begroeid).





locatie doorsnede

profiel Voorweg



4.3.2 Voorweg

De Voorweg valt binnen het 'bijzonder welstandsregime' van de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk.

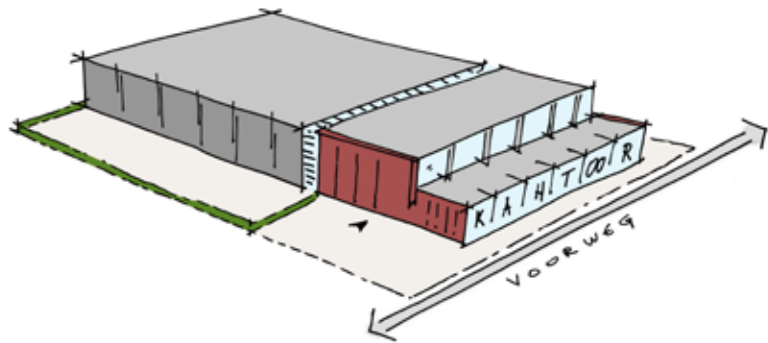
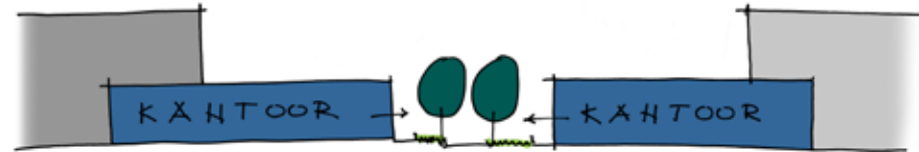
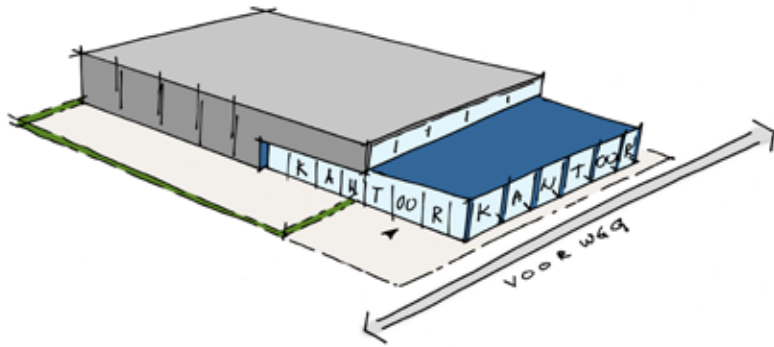
Stedenbouwkundige typering

De huidige Voorweg vormt in de toekomst de interne koppeling van Nieuw Reijerwaard met de bedrijventerreinen Veren Ambacht en Barendrecht-Oost. Dit maakt de Voorweg, na de Verbindingsweg, de belangrijkste route over het terrein.

De bestaande rijweg wordt verbreed en aan weerszijden begeleid door laanbepanting in een groene berm. Naast de rijweg ligt aan één zijde een vrijliggend fietspad, richting Ridderkerk (oostwaarts) en richting station Barendrecht (westwaarts).

De bebouwing vormt een heldere begeleiding van de route en staat in de rooilijn. De kopse kanten van de bedrijfshallen, die grenzen aan de Voorweg, worden verbijzonderd door representatieve ruimtes, zoals kantoren, aan deze zijde te positioneren. Dit zorgt niet alleen voor een aantrekkelijk beeld maar ook voor meer sociale controle op de langzaamverkeer route.

De bouwhoogte van de bedrijven langs de Voorweg bedraagt maximaal 15 meter in de rooilijn. Dit vanwege de breedte van het wegprofiel. Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter.



lagere en representatieve bedrijfsdelen, georiënteerd op de Voorweg

Richtlijnen beeldkwaliteit Voorweg

Ligging

- De bebouwing is georiënteerd op de Bedrijfslaan en de Voorweg. Op deze hoek bevinden zich de representatieve ruimtes van het bedrijf.
- De bebouwing staat in de rooilijn.
- Er zijn geen entrees ten behoeve van laden en lossen aan de zijde van de Voorweg.
- Voor het afschermen van laden en lossen, parkeren en opslag bij voorkeur groenblijvend begroeide schermen of hekwerken toepassen.

Massa

- De bebouwing bestaat uit een bedrijfshal met representatieve ruimte (kantoorfunctie) als verbijzondering aan de zijde van de Voorweg.
- Maximaal toegestane bouwhoogte is 15 meter direct in de rooilijn, oplopend tot 30 meter hoogte op 45 meter afstand tot de grens van het bouwvlak.

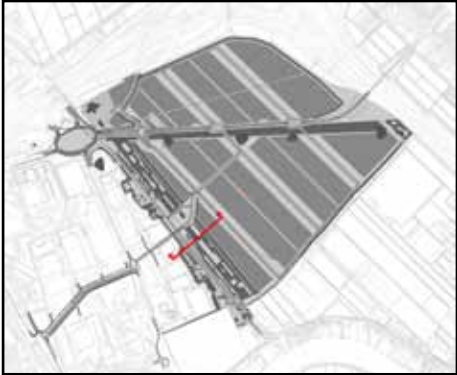
Architectonische uitwerking

- De gevels van de bedrijfshal zijn eenvoudig en afgestemd op de bedrijfsvoering van het bedrijf (hoeveelheid gevelopeningen, etc.).
- De daken van de bedrijfshallen zijn plat afgedekt. Voor de representatieve bedrijfsgedeeltes (kantoren) zijn ook afwijkende kapvormen toegestaan.
- Representatieve ruimtes worden uitgevoerd als verbijzondering binnen het bouwvlak en zijn onderdeel van de hoofdbouwmassa.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bedrijfshal: staalplaat in grijstinten (sober), al dan niet afgeschermd door beplanting voor de gevel of begroeide gevels.
- Kantoren en andere representatieve bedrijfsdelen: afwijkend kleur- en materiaalgebruik van bedrijfshallen (expressief).
- Daken mogen worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras).
- Erfafscheiding: groenblijvend begroeid hekwerk of scherm (donkere grijstint).





locatie doorsnede



vogelvlucht groene zone vanaf de ovonde



vogelvlucht groene zone vanaf de Blaakwetering



profiel Groene zone

4.4 Randen

4.4.1 Rijksstraatweg (groene zone)

De Rijksstraatweg valt binnen het 'bijzonder welstandsregime' van de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk.

Stedenbouwkundige typering

De Rijksstraatweg vormt als dijk- en woonlint de drager van een brede 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 zone een prominente plek.

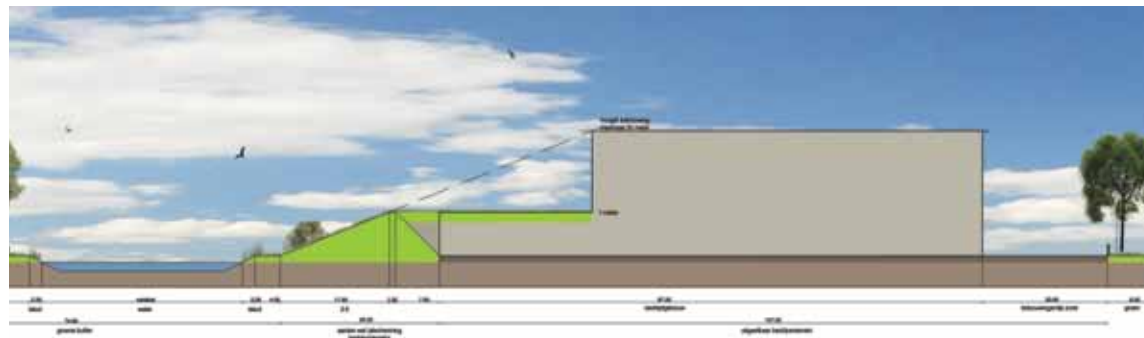
Tussen het bedrijventerrein en de achterzijde van de woningen langs de Rijksstraatweg wordt een honderd meter brede landschappelijk zone met groen en water aangelegd. De exacte inrichting wordt in een later stadium bepaald.

De achterzijde van het bedrijventerrein wordt daarnaast nog extra afgeschermd door een circa 7 meter hoog, begroeid grondtalud. Vanuit de bestaande woningen langs de Rijksstraatweg wordt een geleidelijke overgang gemaakt naar de maximale bouwhoogte van 30 meter op het bedrijventerrein.

De eerste bebouwing direct achter de dijk mag maximaal 10 meter hoog zijn. Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 2:5 oplopen tot maximaal 20 meter aan de Bedrijfslaan.

Deze overgang wordt hellend of getrapt gemaakt. Om het beeld verder te 'vergroenen' kunnen de achterliggende bedrijven met vegetatiedaken op dit grondlichaam worden aangesloten.

Het dijklichaam zorgt tevens voor de afscherming van eventuele buitenopslag aan de achterzijde van de bedrijfspercelen.



verschillende mogelijkheden overgang dijklichaam - bedrijfsbebouwing

Richtlijnen beeldkwaliteit Rijksstraatweg (Groene zone)

Ligging

- De bedrijfsbebouwing staat met de achterzijde naar de Groene zone en wordt door een groen dijklichaam afgeschermd van de Groene zone en de woningen aan de Rijksstraatweg.
- Er zijn geen entrees van bedrijfsgebouwen of representatieve ruimtes aan de zijde van de Groene zone; deze ruimte is beschikbaar voor parkeren, (buiten-)opslag, etc.
- Geen rooilijn: de bebouwing kan in, tegen of los van de dijk staan.
- Erfafscheidingen op het dijklichaam, die vanuit de Groene zone zichtbaar zijn, zijn niet wenselijk.

Massa

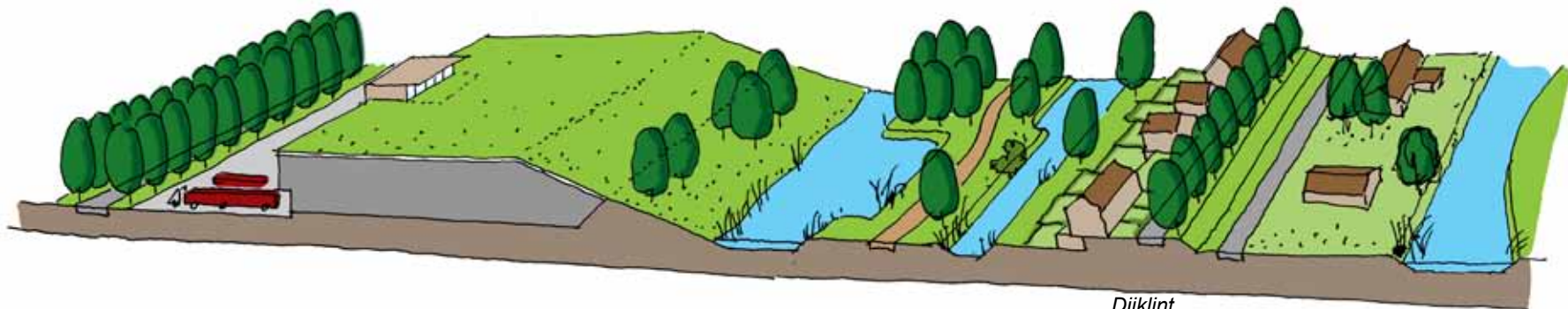
- De bebouwing bestaat uit bedrijfsgebouwen, variërend in schaal, afhankelijk van de maat en diepte van het perceel en de functie.
- Maximaal toegestane bouwhoogte is 10 meter op de kavelgrens aan de voet van de dijk (7 meter hoog), oplopend tot 20 meter hoogte op 25 meter achter de kavelgrens aan de voet van de dijk.

Architectonische uitwerking

- De gevels van de bedrijfshal zijn eenvoudig en afgestemd op de bedrijfsvoering van het bedrijf (hoeveelheid gevelopeningen, etc.).
- De daken van de bedrijfshallen zijn plat afgedekt met uitzondering van de randzone naar de dijk. Voor zover de daken aansluiten op het dijklichaam worden hellende en begroeide daken toegepast. Voor de representatieve bedrijfsgedeeltes (kantoren) zijn ook afwijkende kapvormen toegestaan.
- In de eerste strook met bedrijven mogen elementen als dakopbouwen, installaties, (licht)reclame, airco's, verlichting, ramen, windturbines, zonnepanelen en erfafscheidingen alleen worden toegepast indien deze het groene beeld vanaf de Rijksstraatweg niet verstoren, tenzij er vanuit de bedrijfsvoering dwingende redenen zijn.

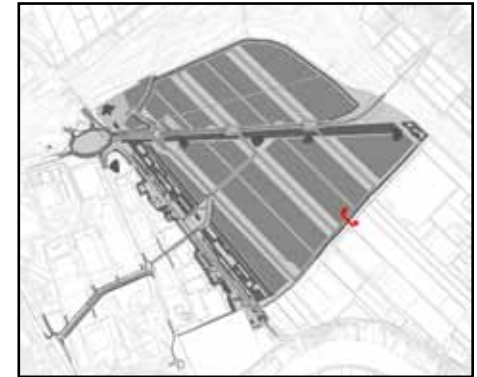
Materiaal- en kleurgebruik

- Bedrijfshal: staalplaat in grijstinten (sober), al dan niet afgeschermd door beplanting voor de gevel of begroeide gevels.
- Hellende delen van daken die aansluiten op het dijklichaam worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras).
- Voor zover de bedrijven in de eerste strook boven het dijklichaam vanaf de Rijksstraatweg zichtbaar zijn, hebben zij zoveel mogelijk een groene uitstraling.



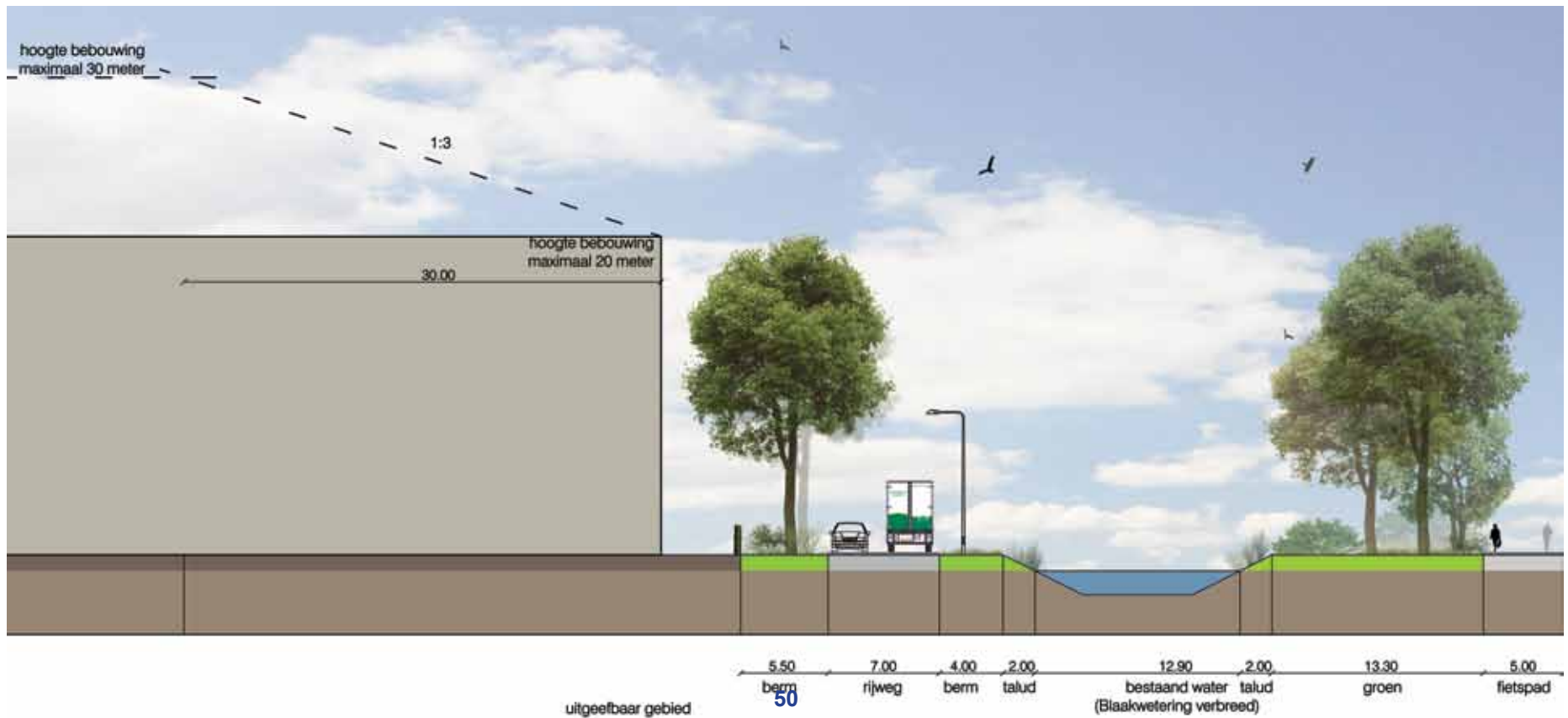
*Dijklint
Rijksstraatweg*

*landschappelijke zone langs de Rijksstraatweg
dijklichaam + vegetatiedaken als groene overgang naar bedrijventerrein*



locatie doorsnede

profiel Blaakwetering



4.3.2 Blaakwetering

De Blaakwetering valt binnen het 'regulier welstandsregime' van de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk.

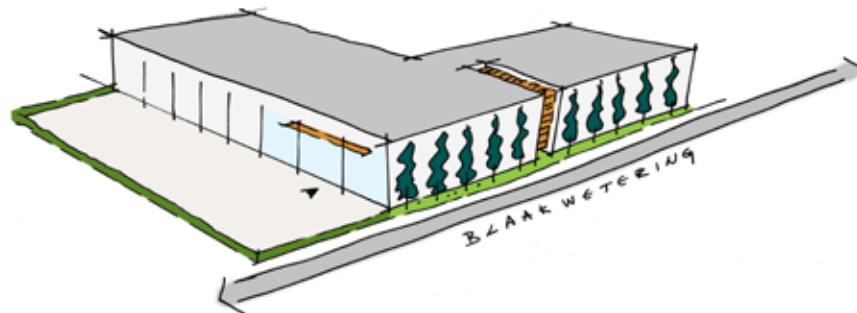
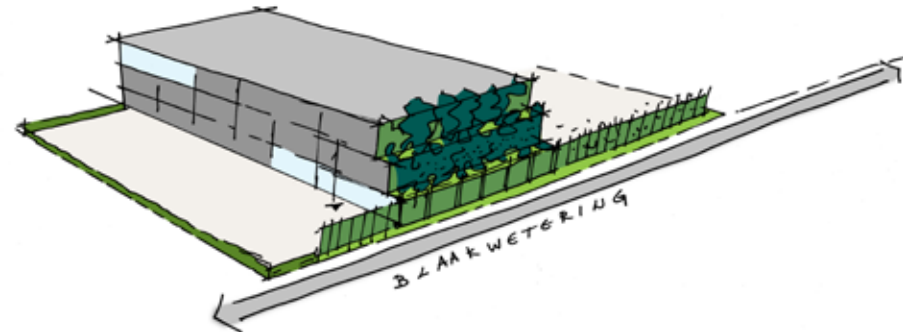
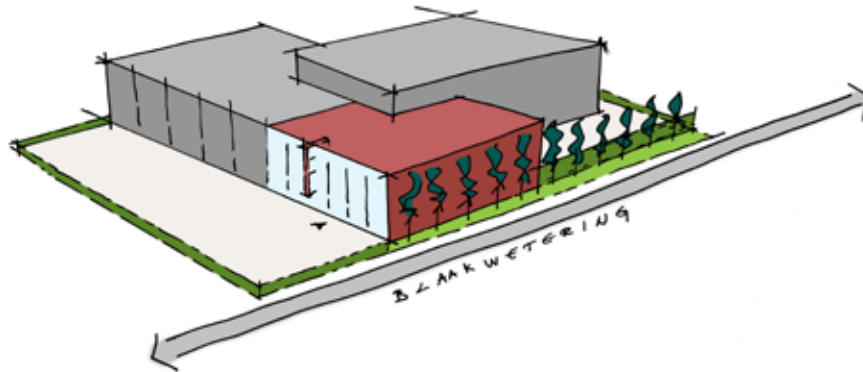
Stedenbouwkundige typering

De Blaakwetering vormt de overgang tussen het nieuwe bedrijventerrein en het buitengebied. Momenteel bevindt zich hier een concentratie van glastuinbouw. Het gebied is onderdeel van een provinciaal landschapsplan met verspreid liggend glas. Langs de Blaakwetering loopt een provinciaal fietspad. De bestaande watergang vormt een heldere begrenzing van het bedrijventerrein. Daarnaast is deze zijde van het bedrijventerrein zichtbaar vanaf de A16.

Langs de noordzijde van de watergang komt een nieuwe weg, die de Bedrijfslanen onderling met elkaar verbindt.

Gezien vanaf de overzijde van de Blaakwetering krijgt het bedrijventerrein een zo groen mogelijke uitstraling, door de gevels gesloten te houden en te 'vergroenen'. Dit kan door beplanting vóór de gevel maar ook op de gevel. Om verrommeling door (buiten-)opslag, parkeren, etc. te voorkomen staat de bebouwing in de grens van het bouwvlak. De grens van het bouwvlak ligt 5 meter achter de grens van de kavel.

De bebouwinghoogte richting het buitengebied bedraagt maximaal 20 meter (grens bebouwingsvlak). Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter.



bedrijven hebben rustige en groene uitstraling richting buitengebied / Blaakwetering

Richtlijnen beeldkwaliteit Blaakwetering

Ligging

- De bebouwing is met de zijkant georiënteerd op de Blaakwetering en het daarachter gelegen buitengebied.
- Er bevinden zich geen representatieve ruimtes, entrees, parkeren of perrons voor laden en lossen aan deze zijde.
- De bebouwing staat in de rooilijn op 5 meter achter de overgang tussen openbaar en privé.
- Erfafscheidingen zijn alleen nodig voor het afschermen van laden en lossen, parkeren en opslag.

Massa

- De bebouwing bestaat uit een bedrijfshal.
- Maximale toegestane bouwhoogte is 20 meter direct in de rooilijn, oplopend tot 30 meter hoog op 30 meter achter de grens van het bouwvlak.

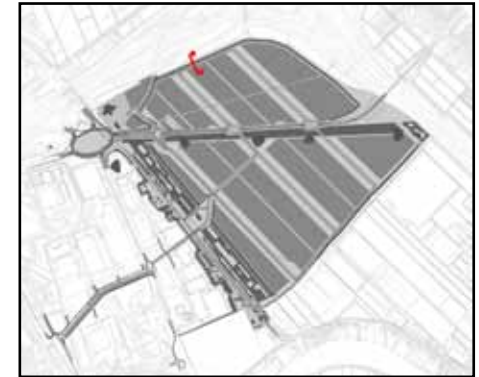
Architectonische uitwerking

- De gevel van de bedrijfsbebouwing is sober en gesloten.
- De daken van de bedrijfshallen zijn plat afgedekt.

Materiaal- en kleurgebruik

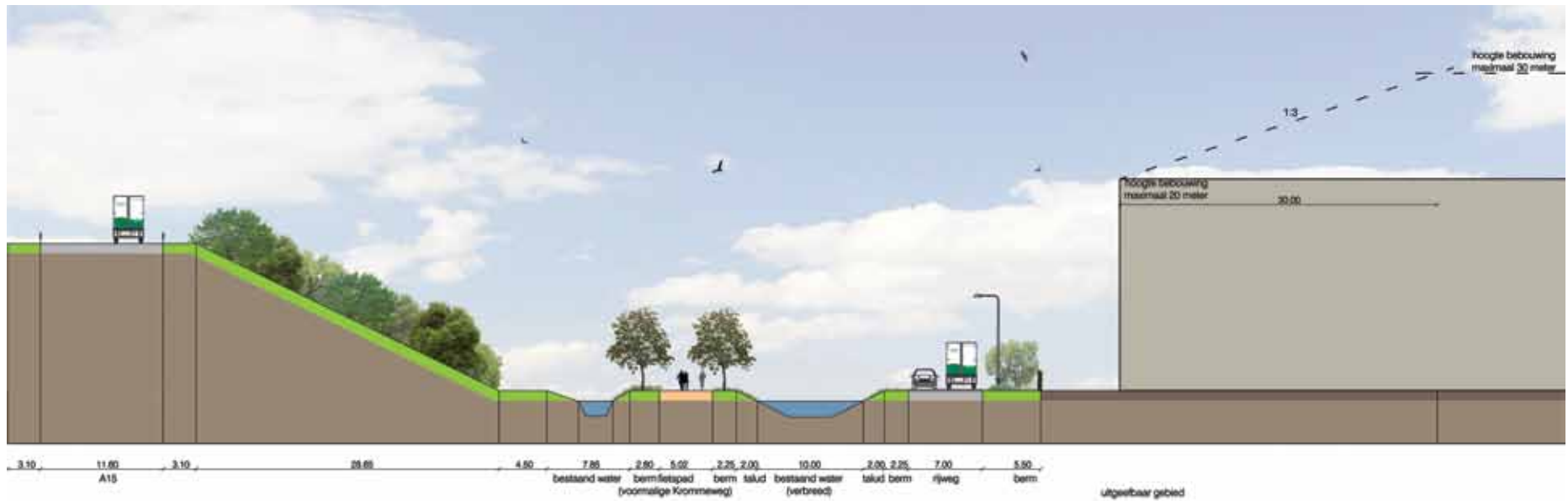
- Bedrijfshal: staalplaat in grijstinten (sober), afgeschermd door beplanting voor de gevel of begroeide gevels.
- Daken mogen worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras).
- Erfafscheiding: groenblijvend begroeid hekwerk of scherm (donkere grijstint).





locatie doorsnede

profiel Krommeweg
(zijde A15)



4.4.3 Zone langs A15

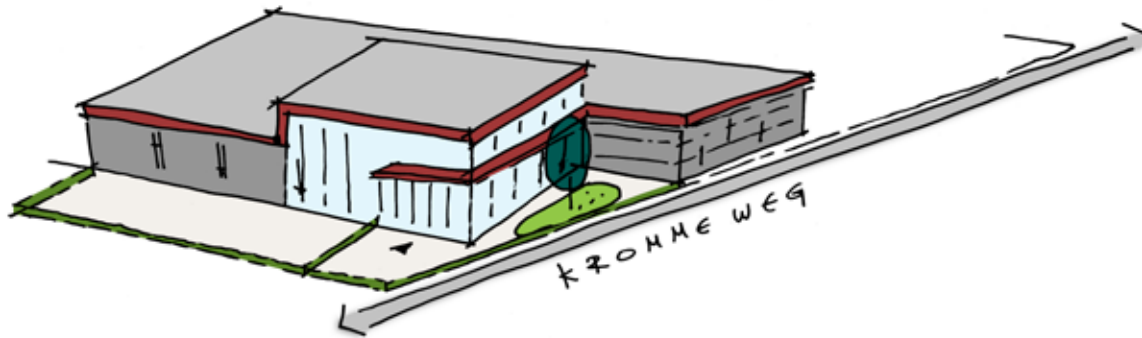
De zone langs de A15 valt binnen het 'regulier welstandsregime' van de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk.

Stedenbouwkundige typering

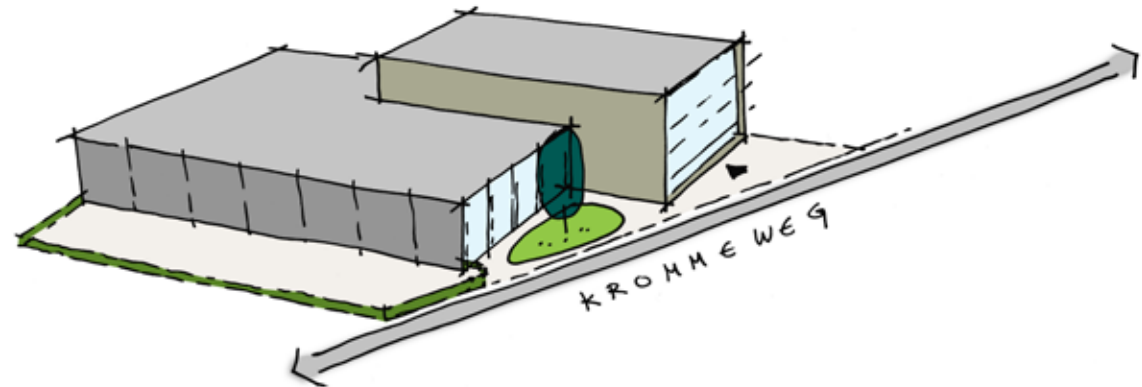
De bestaande Krommeweg blijft gehandhaafd maar krijgt in de toekomst een functie als fietspad. Het fietspad wordt geflankeerd door een watergang aan de zijde van Nieuw Reijerwaard. Deze bestaande watergang wordt verbreed naar 10 meter ten behoeve van de doorstroming. Voor de ontsluiting van de bedrijven wordt tussen de watergang en de bedrijfskavels een nieuwe weg aangelegd, die de drie Bedrijfslanen met elkaar verbindt.

De A15 is ter plaatste van de Krommeweg hoger gelegen. Vanuit de auto gezien zijn de bedrijfspanden over het bestaande groen heen goed zichtbaar. Het bedrijventerrein heeft hier, gezien vanaf de snelweg, een coulissen-achtige structuur door de representatieve ruimtes op de koppen van de bedrijfshallen.

De bebouwingshoogte bedraagt maximaal 20 meter (grens bebouwingsvlak). Vanuit de grens van het bebouwingsvlak mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 1:3 oplopen tot maximaal 30 meter.



- gevels volgen de rooilijn of zijn gestaffeld,
- representatieve bedrijfsdelen georiënteerd op de A15,
- rekening houden met hogere ligging snelweg.



Richtlijnen beeldkwaliteit zone langs A15

Ligging

- De bebouwing is georiënteerd op de Bedrijfslaan en de Krommeweg / A15. Op deze hoek bevinden zich de representatieve ruimtes van het bedrijf. Daarbij wordt specifiek rekening gehouden met het zicht vanaf de, op deze plek hoog gelegen, A15.
- De bebouwing staat tegen de begrenzing van het bouwvlak. De rooilijn van het gebouw kan evenwijdig aan de Krommeweg liggen, gestaffeld zijn, of een combinatie van de twee. De bebouwing mag in maximaal drie sprongen 'vertrappen', waarvan minimaal één hoek in de begrenzing van het bouwvlak dient te liggen.
- Restruimtes aan de kopse kanten worden bij voorkeur groen ingericht.
- Erfafscheidingen zijn alleen nodig voor het afschermen van laden en lossen, parkeren en opslag.

Massa

- De bebouwing bestaat uit een bedrijfshal met representatieve ruimte (kantoorfunctie) als verbijzondering aan de zijde van de Krommeweg / A15.
- Maximale toegestane bouwhoogte is 20 meter direct in de rooilijn, oplopend tot 30 meter op 30 meter afstand tot de grens van het bouwvlak.

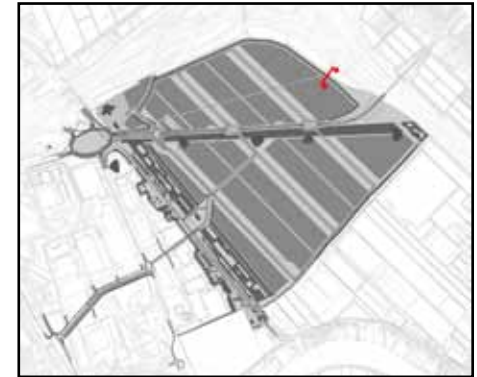
Architectonische uitwerking

- De gevels van de bedrijfshal zijn eenvoudig en afgestemd op de bedrijfsvoering van het bedrijf (hoeveelheid gevelopeningen, etc.).
- De daken van de bedrijfshallen zijn plat afgedekt. Voor de representatieve bedrijfsgedeeltes (kantoren) zijn ook afwijkende kapvormen toegestaan.
- Representatieve ruimtes worden uitgevoerd als verbijzondering:
 - binnen het gevelvlak van de bedrijfshal,
 - als naar voren stekend object ten opzichte van de bedrijfshal,
 - rekening houdend met het zicht vanuit de hooggelegen A15.

Materiaal- en kleurgebruik

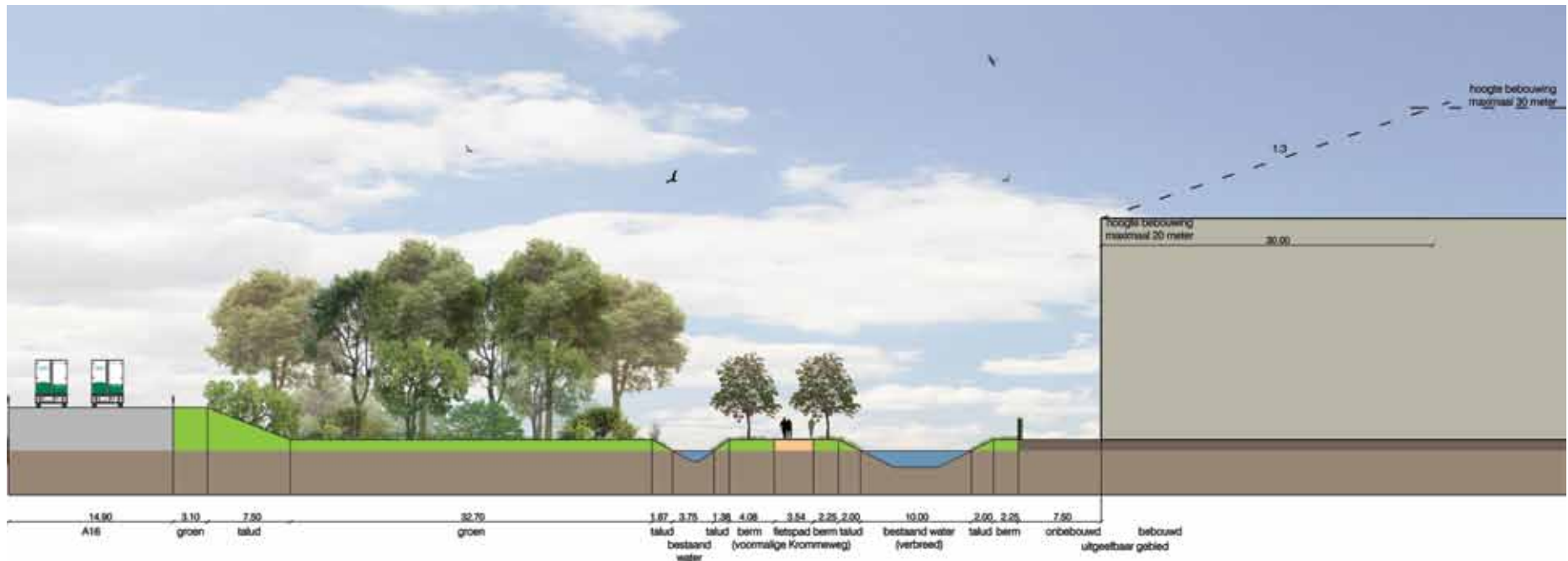
- Bedrijfshal: staalplaat in grijstinten (sober), al dan niet afgeschermd door beplanting voor de gevel of begroeide gevels.
- Kantoren en andere representatieve bedrijfsdelen: afwijkend kleur- en materiaalgebruik van bedrijfshallen (expressief).
- Daken mogen worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras).
- Erfafscheiding: groenblijvend begroeid hekwerk of scherm (donkere grijstint).





locatie doorsnede

profiel Krommeweg
(zijde A16)



4.4.4 Zone langs A16

De zone langs de A16 valt binnen het 'regulier welstandsregime' van de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk.

Stedenbouwkundige typering

Het profiel van de bestaande Krommeweg als fietspad wordt gecontinueerd langs de A16. Aan de snelwegzijde wordt het fietspad begeleid door een smalle watergang en bestaande bosgroepen. Aan de bedrijfskant van de Krommeweg wordt ook hier de bestaande poldersloot naar circa 10 meter verbreed. Het fietspad sluit bij het bosperceel aan op het viaduct over de A16 richting Ridderkerk. De A16 is ter plekke van Nieuw Reijerwaard grotendeels op maaiveld gelegen. Door de dichte beplanting tussen de snelweg en de bedrijfskavels ter hoogte van de Krommeweg is de bebouwing zo goed als onzichtbaar. Het heeft dus geen meerwaarde om je als bedrijf aan deze zijde te presenteren.

De bedrijven mogen derhalve met hun achterkant aan deze zone grenzen. Wel is visuele afscherming nodig gezien vanaf de Krommeweg. Dit in de vorm van begroeide hekwerken.

Bebouwing mag tot op 7,5 meter uit de kavelgrens plaatsvinden. 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.



Richtlijnen beeldkwaliteit zone langs A16

Ligging

- De bedrijfsbebouwing mag met de achterzijde naar de A16 en Krommeweg worden gesitueerd.
- Er zijn geen entrees van bedrijfsgebouwen of representatieve ruimtes aan de zijde van A16 en Krommeweg; deze ruimte is beschikbaar voor parkeren, (buiten-)opslag, etc.
- Geen rooilijn.
- Erfafscheidingen worden gerealiseerd in de vorm van begroeide hekwerken, waarmee het zicht vanaf de Krommeweg wordt afgeschermd.

Massa

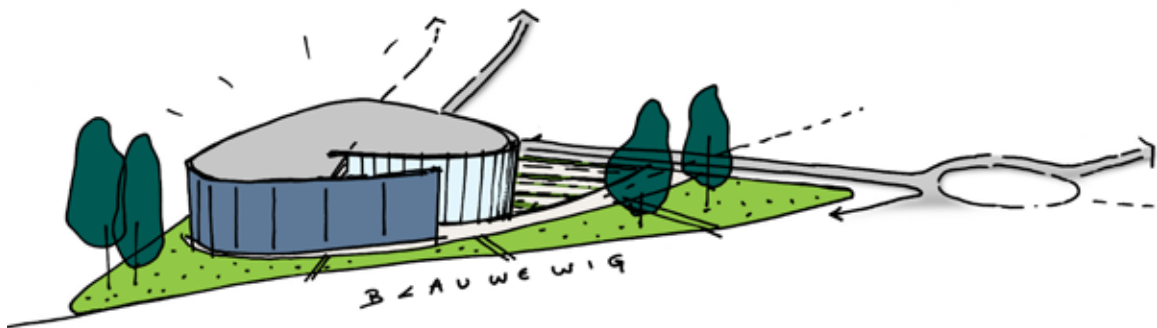
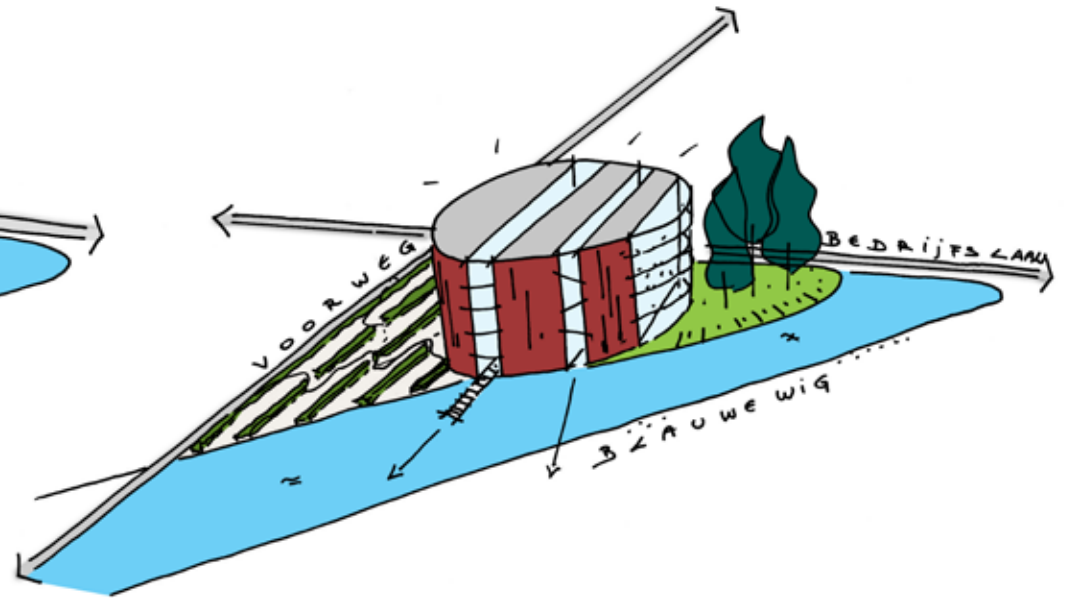
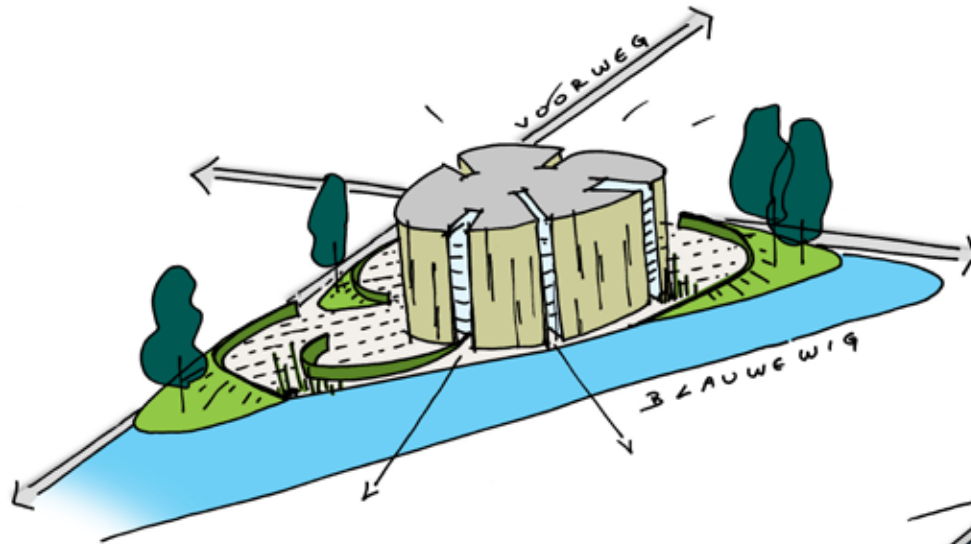
- De bebouwing bestaat uit een bedrijfshal.
- Maximale toegestane bouwhoogte is 20 meter in de rand van het bouwvlak, oplopend tot 30 meter op 30 meter afstand tot de grens van het bouwvlak.

Architectonische uitwerking

- De gevels van de bedrijfshal zijn eenvoudig en afgestemd op de bedrijfsvoering van het bedrijf (hoeveelheid gevelopeningen, etc.).
- De daken van de bedrijfshallen zijn plat afgedekt.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bedrijfshal: staalplaat in grijstinten (sober), al dan niet afgeschermd door beplanting voor de gevel of begroeide gevels.
- Daken mogen worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras).
- Erfafscheiding: groenblijvend begroeid hekwerk of scherm (donkere grijstint).



bedrijfsbebouwing vormgegeven als representatieve objecten met eenzijdige oriëntatie

4.5 Alzijdig georiënteerde bebouwing

De alzijdig georiënteerde bebouwing langs de Verbindingsweg valt binnen het 'bijzonder welstandsregime' van de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk.

Stedenbouwkundige typering

In het plan zijn twee bijzondere locaties opgenomen die zich lenen voor de situering van een markant en alzijdig georiënteerd bebouwingsobject. Het gaat in beide gevallen om zichtlocaties langs de Verbindingsweg / Blauwe zone. Gezien de beeldbepalende locatie wordt hier een hoog welstandsniveau nagestreefd ('bijzonder welstandsregime').

De ene locatie ligt nabij de entree van het bedrijventerrein aan de zijde van de ovonde (bij Van der Valk). De aanwezige hoge druk gasleiding stelt hier beperkingen aan de bouw mogelijkheden.

De andere locatie ligt in het hart van het bedrijventerrein, op het knooppunt van de Verbindingsweg en de Voorweg.

Richtlijnen beeldkwaliteit bijzondere objecten

Ligging

- Als vrijstaand object, los in de ruimte, of verbonden met een overbouwning.
- Alzijdige oriëntatie.
- Afscherming van parkeren, laad en los perrons door middel van begroeide schermen of andere architectonische elementen of landschappelijke inpassing.
- Buitenopslag is alleen toegestaan wanneer deze uit het zicht plaats vindt.

Massa

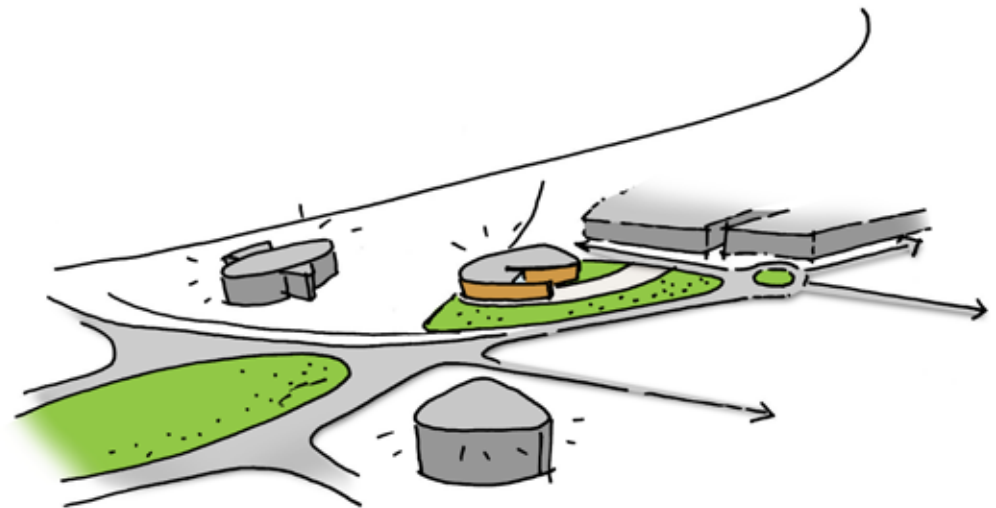
- Duidelijke en markante hoofdvorm.
- Toegestane bouwhoogte is maximaal 20 meter bij nabij de Ovonde en maximaal 30 meter bij de knoop van de Verbindingsweg en Voorweg.

Architectonische uitwerking

- Extra aandacht voor de architectonische expressie.

Materiaal- en kleurgebruik

- In de keuze van het materiaal- en kleurgebruik bestaat veel vrijheid maar hier dient wel zorgvuldig mee omgegaan te worden. Er is sprake van hoogwaardig materiaalgebruik.



Waterschapsgebouw als referentie

