

# Reactienota concept beeldkwaliteitplan Nieuw Reijerwaard

## 1 Inleiding

Het concept beeldkwaliteitplan Nieuw Reijerwaard heeft vanaf 6 september 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 11 reacties op het concept ontvangen.

In deze nota zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Omdat de verschillende reacties veel dezelfde onderwerpen en punten bevatten is gekozen om de reacties per onderwerp samen te vatten en te beantwoorden. De reacties zelf zijn als bijlage bijgevoegd bij het document.

Voor zover de reacties hebben geleid tot een bijstelling van het plan is dit bij de beantwoording aangegeven.

In hoofdstuk 2 worden enkele algemene opmerkingen gemaakt over het beeldkwaliteitplan in relatie tot het inpassingsplan. In hoofdstuk 3 zijn de reacties samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen ten opzichte van het concept beeldkwaliteitplan.

## 2 Algemeen

Gelet op de opmerkingen die zijn ontvangen wordt in dit kader de positie van het beeldkwaliteitplan met welstandscriteria nog even kort toegelicht.

### *Provinciaal inpassingsplan Berdrijventerrein Nieuw Reijerwaard*

Het inpassingsplan Berdrijventerrein Nieuw Reijerwaard dat door de provincie is vastgesteld regelt het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden in het gebied. Zo is in het inpassingsplan aangegeven waar en tot welke hoogte windturbines zijn toegestaan en is vastgelegd wat voor soort bedrijven (tot welke milieucategorie) toelaatbaar zijn en waar en tot welke hoogte gebouwd mag worden. Het kader zoals dat is vastgelegd in het inpassingsplan kan met dit beeldkwaliteitplan niet gewijzigd worden en staat in het beeldkwaliteitplan niet ter discussie.

Wel geeft het beeldkwaliteitplan binnen het kader van het inpassingsplan een verdere invulling op het gebied van beeldkwaliteit.

### *Hardheid en garanties*

Het beeldkwaliteitplan dient als toetsingskader voor de welstandscommissie. De welstandscommissie beoordeelt of plannen passen binnen het beoogde beeld van het beeldkwaliteitplan. Bij de beoordeling van de plannen door de welstandscommissie is sprake van een zekere interpretatieruimte. Deze interpretatieruimte is nodig omdat de gebouwen nog ontworpen moeten worden en de uitkomsten van dit creatieve proces niet op voorhand precies bekend zijn. Hiernaast is (beeld)kwaliteit minder eenduidig en meetbaar dan bijvoorbeeld de maximale hoogte van een gebouw of het toegestane gebruik.

Bovenstaande betekent niet dat het beeldkwaliteitplan geen sturende werking heeft. Het beeldkwaliteitplan beschrijft de doelstelling ten aanzien van de beeldkwaliteit en geeft daarbij duidelijke richtlijnen hoe dit bereikt kan worden. In de precieze wijze waarop dit bereikt wordt is meer ruimte voor interpretatie en creatieve ontwerp oplossingen.

De gemeente is verantwoordelijk voor het toetsen van (bouw)aanvragen op redelijke eisen van welstand. In dit kader is het beeldkwaliteitplan opgesteld. Verschillende suggesties en opmerkingen die naar voren zijn gebracht vallen buiten dit kader, bijvoorbeeld de vraag om bij de gronduitgifte verplichtingen op te nemen voor bedrijven, vragen over verkeersafwikkeling etc.

Omdat de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein waaronder de gronduitgifte en de inrichting van het openbaar gebied stuurt de gemeente de reactienota met de binnengekomen reacties door aan de GRNR. Hiermee wordt de GRNR op de hoogte gebracht van de suggesties en opmerkingen.

### **3 Samenvatting binnengekomen reacties en gemeentelijke beantwoording**

#### **A Algemeen**

##### **Reacties op het concept beeldkwaliteitplan en gemeentelijke beantwoording**

1. Het beeldkwaliteitplan geeft onvoldoende garanties. Het blijft bij vage beschrijvingen. Daarmee is het plan niet effectief.

*Zie onder algemeen.*

2. De ambities ten aanzien van het bedrijventerrein die aan het begin geuit zijn worden nu gemist.

*Dit beeld wordt niet gedeeld. Binnen de kaders van het inpassingsplan wordt wel degelijk een hoog niveau van beeldkwaliteit nagestreefd. In het beeldkwaliteitplan is dit verder uitgewerkt.*

3. Ten opzichte van het planologisch kader van het inpassingsplan zijn er inconsistenties in het kaartmateriaal, onder andere de suggestie van een derde ontsluiting van het bedrijventerrein.

*Het beeldkwaliteitplan is nagelopen. Het kaartmateriaal is, voor zover nodig, geactualiseerd en in lijn gebracht met het vastgestelde inpassingsplan. Zie hiervoor de lijst met aanpassingen beeldmateriaal.*

*Hierbij wordt opgemerkt dat het beeldmateriaal op hoofdlijnen laat zien wat de beoogde situatie is. Zij geven een globaal en indicatief beeld. Voor de precieze begrenzingen en voor een gedetailleerd beeld wordt verwezen naar het inpassingsplan.*

4. Schrap de gesuggereerde reservering voor een derde ontsluiting aan de zuidwestkant van het plan.

*Niet bedoeld is een derde ontsluiting te suggereren. Het beeldkwaliteitplan doet geen uitspraak over een derde ontsluiting van het bedrijventerrein. Het kaartmateriaal wordt op dit punt verduidelijkt.*

5. Breng in het plan tot uitdrukking dat niet gekozen is voor een derde ontsluiting.

*De derde ontsluiting van het bedrijventerrein maakt geen onderdeel uit van het beeldkwaliteitplan.*

6. Gewacht moet worden met het vaststellen van het plan tot de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

*In het beeldkwaliteitplan wordt uitgegaan van het door de provincie vastgestelde inpassingsplan. Als langer gewacht wordt met het beeldkwaliteitplan bestaat het risico dat het toetsingskader voor de welstandscommissie niet tijdig gereed is.*

7. Het bedrijventerrein vormt geen groter samenhangend geheel met de bedrijventerreinen Verenambacht en Barendrecht-Oost zoals in de inleiding is aangegeven.

*In de tekst van het beeldkwaliteitplan wordt bedoeld op de functionele samenhang van de bedrijventerreinen die in de directe nabijheid liggen. Het klopt de verschillende bedrijventerreinen ruimtelijk niet één geheel vormen. In de inleiding wordt toegevoegd dat de bedrijventerreinen ruimtelijk gescheiden zijn.*

8. Niet het hele plangebied van het inpassingsplan is opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Bijvoorbeeld het gebied bij de ovonde, het terrein met de huizen bij de greenery en de laatste woningen aan de Rijksstraatweg die zijn aangekocht.

*De grens van het inpassingsplan en het beeldkwaliteitplan komen niet precies overeen. Het te ontwikkelen bedrijventerrein zelf (uit te geven percelen) is wel volledig opgenomen in het beeldkwaliteitplan. De bedoelde plek ligt op afstand van het bedrijventerrein en buiten de gemeente Ridderkerk.*

9. Het verbaast dat de A15, de Voorweg en de Verbindingsweg op pagina 19 wel en de Rijksstraatweg en de Hoogzandweg niet worden genoemd als ruimtes waarnaar de bedrijven een (visuele) voorzijde hebben.

*De Rijksstraatweg en de Hoogzandweg worden hier niet genoemd omdat bedrijven zich juist niet naar deze ruimtes presenteren. Zoals op de kaart op pagina 18 is aangegeven worden de bedrijven hier met groen en het begroeide dijklichaam juist afgeschermd.*

## **B Groene bufferzone tussen de percelen aan de Rijksstraatweg het bedrijventerrein**

### **Reacties met betrekking tot het proces en gemeentelijke beantwoording**

1. Een meer uitgewerkte inrichting van de groene bufferzone wordt gemist in het beeldkwaliteitplan.

*De GRNR zal de inrichting van de groene zone verder uitwerken. Daarom is geen verdere uitwerking gemaakt in het kader van het gemeentelijke beeldkwaliteitplan.*

2. Stem de plannen voor de inrichting van de zone goed af met de omwonenden, zorg dat er echt sprake is van inspraak en een goede informatievoorziening en communicatie. Betrek bewoners en stel hen niet voor voldongen feiten.

*De uitwerking voor het gebied en de afstemming hierover met omwonenden wordt gedaan door de GRNR.*

3. Leg de groene bufferzone als eerste aan in verband met de leefbaarheid voor bewoners langs de Rijksstraatweg.

*De GRNR is verantwoordelijk voor de realisatie en ook de fasering van het openbaar gebied.*

*De ten aanzien van het concept-beeldkwaliteitplan naar voren gebrachte reacties worden doorgestuurd naar de GRNR.*

## Reacties met betrekking tot de zichtbaarheid van het bedrijventerrein vanaf de Rijksstraatweg en gemeentelijke beantwoording

1. Aangegeven wordt dat het zicht vanaf de Rijksstraatweg voor bewoners van belang is en dat hiervoor iets bindends moet worden vastgelegd.

*De bedrijfsbebouwing krijgt een groene inpassing door de aanleg van het dijklichaam.*

2. Zorg dat de bedrijfsbebouwing niet zichtbaar is vanaf de Rijksstraatweg, dit in tegenstelling tot het beeld dat wordt opgeroepen op de doorsnede tekeningen van pagina 48 (onderste twee tekeningen). Stel de vegetatiedaken (en groene wanden) verplicht, zoals op het eerste beeld van pagina 48 is aangegeven.

*Voor zover de bedrijven in de eerste strook boven het dijklichaam vanaf de Rijksstraatweg zichtbaar zijn hebben zij zoveel mogelijk een groen uitstraling. Wanneer wordt aangesloten op het dijklichaam met een schuin dak wordt een groen vegetatiedak toegepast. Voor daken die niet aansluiten op het dijklichaam is een vegetatiedak gewenst. De tekst is op onderstaande manier aangepast.*

*Op pagina 29 is onder Daken toegevoegd dat bij de eerste zone langs de Rijksstraatweg de dakvorm **kan** aansluiten op het dijklichaam.*

*Op pagina 35 en 47 is het gebruik van groene daken in de eerste zone verduidelijkt. Op pagina 35 is de redactie nu als volgt: "Specifiek bij de eerste zone langs de Rijksstraatweg wordt een begroeid dak toegepast wanneer wordt aangesloten op het dijklichaam.", op pagina 47: "Om het beeld verder te 'vergroenen' **kunnen** de achterliggende bedrijven met vegetatiedaken op dit grondlichaam aangesloten worden."*

*De formulering ten aanzien van de hellende daken op pagina 49 is verduidelijkt. Aangegeven is nu dat: "Voor zover de daken aansluiten op het dijklichaam worden hellende en begroeide daken toegepast" en "Hellende delen van daken **die aansluiten op het dijklichaam** worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras)."*

3. Zorg dat navolgende elementen niet zichtbaar zijn vanaf de Rijksstraatweg: dakopbouwen, installaties, reclame, lichtreclame, airco's, verlichting, ramen, windturbines, zonnepanelen, erfafscheidingen, pagina 49.

*In de eerste strook met bedrijven mogen elementen als dakopbouwen, installaties, (licht)reclame, airco's, verlichting, ramen, windturbines (op daken of de bedrijfspercelen), zonnepanelen, erfafscheidingen alleen worden toegepast indien deze het groene beeld vanaf de Rijksstraatweg niet verstoren, tenzij er vanuit de bedrijfsvoering dwingende redenen zijn.*

*Deze zinnen worden toegevoegd aan de Richtlijnen beeldkwaliteit Rijksstraatweg (Groene zone) onder Architectonische uitwerking, pagina 49.*

4. Uit het plan wordt onvoldoende duidelijk hoe het beeld van opslag, parkeren, laden en lossen er aan de achterzijde van de eerste bedrijfslaan uit ziet (onder andere pagina 49).

*Door de aarden wal zal de mogelijke opslag, parkeren etc. aan de achterzijde en zijkanten van de bedrijven grotendeels aan het zicht onttrokken worden vanaf de zijde van de Rijksstraatweg.*

5. Op pagina 20 en 49 is aangegeven dat de bebouwing aan de zijde van de Rijksstraatweg vrij binnen het bouwvlak geplaatst mag worden. Dit zou een rommelig beeld geven.

*Voor de achterzijde van de percelen is geen rooilijn aangegeven. De gedachte hierbij is dat het zicht op de bedrijfsbebouwing vanaf de Rijksstraatweg grotendeels wordt onttrokken door de aan te leggen aarden wal.*

6. Zichtlijnen vanuit de Rijksstraatweg moeten bepalen waar en tot hoe hoog gebouwd mag worden.

*De positie en hoogte van de bebouwing is vastgelegd in het inpassingsplan, zie ook onder algemeen.*

7. De zone langs de Rijksstraatweg moet opgenomen worden als Bijzonder welstandsregime.

*Deze zone is als 'Bijzonder welstandsregime' opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Op pagina 31 was (abusievelijk) de Rijksstraatweg nog niet genoemd. Dit is aangepast.*

### **Reacties met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en gemeentelijke beantwoording**

1. Verbied het volgende gebruik aan de zij- en achterkant van de bedrijven in verband met overlast, het aanzicht en de toegankelijkheid van het dijklichaam: parkeren, buitenopslag, verlichting en laden en lossen.

*De gebruiksmogelijkheden van de percelen zijn in het inpassingsplan vastgelegd en voor zover nodig onderbouwd (milieuzonering, afstand van bedrijfspercelen tot woningen). Ten behoeve van een visuele inpassing zal de aarden wal worden aangelegd, zie boven. Het zorgen voor een fysieke afscherming zal, voor zover nodig, in eerste instantie een zaak zijn van de bedrijven.*

2. Er zijn geen garanties dat er kleinschalige bedrijven uit een lagere milieucategorie komen in de eerste zone van het bedrijventerrein. Volgens het inpassingsplan mogen ter plaatse ook grootschalige bedrijven uit categorie 4.2 komen.

*Gelet op de diepte van de strook liggen kleinschalige bedrijfspanden hier meer voor de hand. Het inpassingsplan is bepalend voor het toegestane gebruik. De gebruiksmogelijkheden van de percelen (ook de maximale bedrijfscategorie) zijn in het inpassingsplan vastgelegd.*

### **Reacties met betrekking tot de inrichting van de groene zone en gemeentelijke beantwoording**

1. Er wordt een aantal suggesties gedaan voor de inrichting van de groene bufferzone:
  - a. Onderzoek de belangstelling voor het verkopen van een strook grond van 25 meter aan bewoners.
  - b. Maak het dijklichaam hoger, min 10, bijvoorbeeld 15 meter. Let hierbij wel op het wegnemen van de ochtendzon voor percelen langs de Rijksstraatweg.
  - c. Maak de zone breder door het water van de blauwe wig hier te aan te leggen.
  - d. Er moet sprake zijn van robuuste opstanden van inlandse heesters en bomen, waarbij de breedte minimaal 20 m per strook bedraagt.
  - e. Gevraagd wordt maximaal 50% water op te nemen in de zone.
  - f. Realiseer een afstand van minimaal 10 meter tussen de watergang en de percelen.
  - g. De inrichting van de groene buffer moet passen binnen het karakter van Rijsoordse omgeving met water, natuurlijke oevers, veel riet en bomen.

- h. Plant hoge bomen aan op de aarden wal.

*De GRNR zal de zone verder uitwerken. De ten aanzien van het concept-beeldkwaliteitplan naar voren gebrachte reacties worden doorgestuurd naar de GRNR.*

### **Reacties overige punten en gemeentelijke beantwoording**

1. Wat is de maximale hoogte voor buitenopslag?

*In het inpassingsplan is niet specifiek een maximale hoogte voor buitenopslag opgenomen. Wel geldt dat wanneer er sprake is van een bouwwerk voldaan moet worden aan de bouwregels uit het inpassingsplan. Hiernaast kan op basis van de excessenregel uit het welstandsbeleid gehandhaafd worden indien er keuzes gemaakt worden die ernstig in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. In het beeldkwaliteitplan is duidelijk aangegeven wat vanuit de beeldkwaliteitplan gewenst is, pagina 21.*

2. De hoogte zoals beschreven op pagina 47 (30 meter) klopt niet met het inpassingsplan.

*Aangegeven is dat de hoogte van het de bebouwing oploopt naar 30 meter. Het klopt dat dit pas het geval is ten oosten van de eerste bedrijfslaan.*

3. Op pagina 35 wordt een maximaal toegestane bouwhoogte van 20 meter, op een afstand van 20 meter uit de grens openbaar-privé genoemd. Wordt hier onder de grens openbaar-privé de grens met de eerste bedrijfslaan bedoeld?

*Dit is inderdaad wat bedoeld wordt. De bouwhoogten van het bedrijventerrein zijn vastgelegd in het inpassingsplan.*

## **C Bedrijfslanen**

### **Reacties op het concept beeldkwaliteitplan en gemeentelijke beantwoording**

1. Gevraagd wordt aan te geven waar de op pagina 17 genoemde hellingbaan en liften gerealiseerd mogen worden en hoe deze eruit gaan zien.

*In de tekst wordt bedoeld op het interne transport binnen de bedrijfshallen die een efficiënt ruimtegebruik mogelijk maakt. Dit valt verder buiten het kader van het beeldkwaliteitplan. De tekst op pagina 17 is verduidelijkt.*

2. Onduidelijk is hoe aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing het laden en lossen kan plaatsvinden wanneer bebouwing zo veel mogelijk aaneengesloten wordt gebouwd.

*De ontsluiting van de bebouwing aan de achterzijde kan op eigen terrein plaatsvinden door een parallel aan de openbare Bedrijfslanen gelegen achterstraat. In het inpassingsplan is met het oog hierop een bebouwingsvrije strook aan de achterzijde van de percelen opgenomen.*

3. Gevraagd wordt groene daken voor het hele bedrijventerrein verplicht te stellen.

*De groene uitstraling is met name van belang aan de randen van het bedrijventerrein. Voor de bedrijfslanen is een groene afdekking wel gewenst maar niet verplicht.*

4. Aangegeven wordt dat de gekozen voorbeelden van Verenambacht en BT-Oost ongelukkig zijn omdat daar sprake is van verkeer- en parkeeroverlast en te weinig parkeerruimte.

*De foto's op pagina 16 zijn opgenomen om een beeld te geven van bestaande agro-logistieke bedrijven. De zone van 35 meter die vrijgehouden wordt van bedrijfsbebouwing moet zorgen voor voldoende ruimte voor zaken als manoeuvreren, laden, lossen en parkeren.*

5. Opgemerkt wordt dat de voorwaarden niet worden genoemd waaronder de bebouwing voor de rooilijn gerealiseerd mag worden, pagina 33.

*Op pagina 35 wordt bedoeld op de voorwaarden die het inpassingsplan stelt aan de bouwdelen die de rooilijn doorbreken.*

6. Verwacht wordt dat er een rommelig beeld ontstaat door de mogelijkheid om de rooilijn in de bedrijfslanden te doorbreken. Gevreesd wordt dat door deze bouwdelen de uniforme aanblik verloren gaat. In de tekening op pagina 32 worden de opgetilde representatieve bouwdelen die voor de rooilijn van de bedrijfshallen mogen komen gemist. Onduidelijk is tot welke hoogte de overhangende bouwdelen gerealiseerd mogen worden.

*Omdat het hier om de representatieve gebouwdelen gaat wordt niet verwacht dat er een rommelig beeld ontstaat. De mogelijkheid om de erfzone gedeeltelijk te overbouwen is overigens vastgelegd in het inpassingsplan. In het inpassingsplan is ook de maximale bouwhoogte voor deze bouwdelen vastgelegd.*

7. Aangegeven wordt dat zowel een eigen identiteit wordt nagestreefd als een samenhangend geheel. Dit zou strijdig zijn.

*Het idee dat dit strijdig zou zijn wordt niet gedeeld. Voor het bedrijventerrein wordt inderdaad gestreefd naar een ruimtelijke samenhang waarbinnen ruimte is voor individuele bedrijven om zich te onderscheiden.*

8. Gevraagd wordt aandacht te besteden aan de visueel, akoestische afscherming van geparkeerde voertuigen, de centrale parkeerplaats(en), buitenterreinen van bedrijven, afvalcontainers, straatmeubilair etc.

*Hier wordt aandacht aan besteed. Zie onder andere op pagina 21 onder het kopje Opslag en Overgang openbaar-privé en op pagina 27 onder het kopje Overige bouwwerken. De akoestische afscherming valt buiten het kader van het beeldkwaliteitplan.*

9. Wat is de maximale hoogte voor buitenopslag?

*In het inpassingsplan is niet specifiek een maximale hoogte voor buitenopslag opgenomen. Wel geldt dat voor zover sprake is van een bouwwerk voldaan moet worden aan de bouwregels uit het inpassingsplan. Hiernaast kan op basis van de excessenregel uit het welstandsbeleid gehandhaafd worden indien het bouwwerk ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand. In het beeldkwaliteitplan is duidelijk aangegeven wat vanuit de beeldkwaliteitplan gewenst is, p 21.*

## **D Overige gebieden**

### **Reactie met betrekking tot de boerderij Bouwlust en gemeentelijke beantwoording**

1. Gevraagd wordt de boerderij Bouwlust een prominentere plek te geven dan nu is gedaan met de beoogde tunnelbak.

*Hierin is het inpassingsplan bepalend. Dit gebied wordt verder uitgewerkt door de GRNR. De punten die in het kader van het beeldkwaliteitplan naar voren zijn gebrachte worden doorgestuurd naar de GRNR.*

### **Reacties met betrekking tot de Hoogzandweg en gemeentelijke beantwoording**

1. De Hoogzandweg moet onder het bijzonder welstandsregime vallen.

*Een bijzonder niveau van welstand wordt niet nodig geacht omdat het bedrijventerrein hier grenst aan het buitengebied waarvoor ook een regulier welstandsregime geldt. Wel is van belang dat de bedrijven hier een zo groen mogelijk uitstraling krijgen.*

2. Aangegeven wordt dat het zicht vanaf de Rijksstraatweg en de Hoogzandweg voor bewoners van belang is. Gevraagd wordt groene wanden of groene schermen verplicht te stellen aan de zijde van de Hoogzandweg, ook in verband met weerkaatsing van geluid.

*Aangegeven is dat de bedrijven aan deze zijde een zo groen mogelijke uitstraling krijgen. De gekozen redactie is voldoende dwingend. De bedrijven die hier willen bouwen worden hiermee met een duidelijke opdracht op pad gestuurd.*

### **Reactie met betrekking tot de A 16 en gemeentelijke beantwoording**

1. Aangegeven wordt dat het bedrijventerrein vanaf de A16 is wel degelijk duidelijk zichtbaar is, pagina 59.

*In tekst wordt bedoeld op de zichtbaarheid van het bedrijventerrein vanaf de A16 ter hoogte van (het verlengde van) de Krommeweg. Ter plaatse is door dichte begroeiing het bedrijventerrein zo goed als onzichtbaar. De zijde van het bedrijventerrein langs de Blaakwetering zal wel zichtbaar zijn vanaf A15 / A16. Om dit te verduidelijken is op pagina 51 bij de paragraaf over de Blaakwetering toegevoegd dat: "Hiernaast is deze zijde van het bedrijventerrein zichtbaar vanaf de A15 / A16."*

### **Reactie met betrekking tot de Krommeweg en gemeentelijke beantwoording**

1. De rooilijn van de bebouwing aan de Krommeweg is onvoldoende vastgelegd, pagina 57. Ook de beschrijving van de groene invulling van de 'restruimtes' aan de kopse kanten biedt onvoldoende garantie.

*Gemeend wordt dat met de tekst en de illustraties een voldoende duidelijk beeld wordt gegeven van de beoogde situatie. Hierin bestaat inderdaad een zekere interpretatieruimte.*

### **Reactie met betrekking tot windturbines Verbindingsweg en gemeentelijke beantwoording**

1. Gevraagd wordt om de windturbines te schrappen c.q. te verplaatsen. Gevraagd wordt ervoor te zorgen dat er geen sprake is van slagschaduw en reflecties van de windturbines.

*De windturbines langs de Verbindingsweg worden mogelijk gemaakt in het inpassingsplan. De locatie en maximale hoogte waar de windturbines zijn toegestaan is vastgelegd in het inpassingsplan, zie ook onder algemeen.*



## **Reacties met betrekking verkeer en gemeentelijke beantwoording**

1. Er worden verschillende opmerkingen gemaakt met betrekking tot verkeer:
  - Maatregelen die sluipverkeer moeten voorkomen worden niet genoemd.
  - Er wordt niet aangegeven hoe sluipverkeer wordt voorkomen, o.a. met oog op de mogelijkheid voor extra verbindingen naar Hoogzandweg (pagina 11).
  - Vrachtverkeer moet geweerd worden op de Rijksstraatweg. Dit moet op pagina 11 worden opgenomen. Nu staat op pagina 13 dat de Rijksstraatweg vanaf de Voorweg alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer en hulpdiensten. Op pagina 11 wordt gesproken over het zoveel mogelijk ontmoedigen van Vrachtverkeer over de Rijksstraatweg.
  - Realiseer geen keerpunt tussen de Rijksstraatweg 396 en de Verbindingsweg.
  - Reduceer geluidsoverlast van het verkeersplein.
  - Langs de Rijksstraatweg moet parkeren met vergunningen worden ingevoerd.
  - Er moet meer ruimte komen voor parkeren op het bedrijventerrein.
  - Realiseer parkeervoorzieningen zoveel mogelijk ondergronds.
  - Realiseer de collectieve parkeervoorziening zo ver mogelijk van de Rijksstraatweg vandaan.
  - Verkeersveiligheid is van belang, specifieke aandacht moet er zijn voor de veiligheid van fietsers, bijvoorbeeld door vrijliggende fietspaden aan te leggen en aandacht voor de rotondes van de Verbindingsweg en de kruising van de Verbindingsweg en de Rijksstraatweg.

*Een goede en veilige verkeersafwikkeling en voldoende parkeergelegenheid is uiteraard van belang. Dit onderwerp valt echter buiten de reikwijdte van een beeldkwaliteitplan. Zoals ook hierboven is aangegeven worden de opmerkingen doorgegeven aan de GRNR.*

## **E Overig**

### **Overige reacties op het concept beeldkwaliteitplan en gemeentelijke beantwoording**

1. Het is onvoldoende duidelijk welke maatregelen worden getroffen om het gebied leefbaar te houden. Er worden maatregelen gemist waarmee een gezond milieu wordt gewaarborgd (onder andere luchtkwaliteit).

*In het voorliggend plan wordt ingegaan op de beeldkwaliteit. Het toegestane gebruik van de gronden en de daarmee samenhangende milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bedrijfszonerings etc. is vastgelegd in het inpassingsplan van de provincie. Bij dit inpassingsplan is een toelichting / verantwoording gegeven.*
2. Schrap de mogelijkheid voor winturbines / windmolens op de daken van de bedrijfsbebouwing in verband met mogelijke (geluids)overlast.

*De mogelijkheden voor windturbines op de daken van bedrijven worden bepaald in het inpassingsplan.*

3. Benut de bebouwing langs randen als geluidscherm door hoge bebouwing aan de randen te realiseren.

*De regels voor de positie en hoogte van de bebouwing zijn opgenomen in het inpassingsplan van de provincie. Hierbij is in het algemeen gekozen voor een beperktere bouwhoogte aan de randen om een goede landschappelijke inpassing te maken.*

4. Er worden geen duidelijke beperkingen aan de grootte van de reclame-uitingen gesteld.

*Op pagina 29 wordt ingegaan op reclame-uitingen. Hierbij is opgenomen dat reclame-uitingen ondergeschikt moeten zijn t.o.v. de bouwmassa.*

5. Geconstateerd wordt dat met de zinsnede buitenopslag is niet wenselijk langs de Verbindingsweg dergelijk gebruik niet wordt uitgesloten.

*Gemeend wordt dat met deze redactie voldoende duidelijk is aangegeven wat het gewenste beeld is. Hierbij wordt ook gewezen op pagina 21 waar is aangegeven dat buitenopslag alleen buiten de representatieve zones is toegestaan.*

6. Gevraagd wordt de mogelijkheden voor ondergrondse parkeervoorzieningen te noemen.

*Verwacht wordt dat, gelet op de kosten, ondergrondsparkeren niet veelvuldig wordt toegepast. Wel wordt in het algemeen gewezen op efficiënt ruimtegebruik. Hierbij wordt echter meer gedacht aan het stapelen in de hoogte, pagina 17. De tekst op pagina 17 is verduidelijkt.*

7. Stimuleer een spaarzame omgang met energie bijvoorbeeld door onnodige verlichting tegen te gaan.

*Het initiatief voor de inrichting van het openbaar gebied ligt bij de GRNR.*

8. Er moet een geluidswal worden aangelegd tussen de Verbindingsweg en het laatste huis aan de Rijksstraatweg.

*Het al dan niet opnemen van een geluidswal tussen de Verbindingsweg en de woningen langs de Rijksstraatweg valt buiten het kader van het beeldkwaliteitplan.*

## **4      Aanpassingen ten opzichte van het concept beeldkwaliteitplan**

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties en ambtshalve is het beeldkwaliteitplan op verschillende onderdelen bijgesteld. Hieronder zijn de tekstuele aanpassingen en de aanpassingen in het kaartmateriaal benoemd.

### **Aanpassingen kaartmateriaal**

1. Het kaartmateriaal is geactualiseerd ten aanzien van de rotondes aan de Verbindingsweg.
2. Het kaartmateriaal is aan de zuidkant van het bedrijventerrein verduidelijkt zodat de mogelijke suggestie van een derde ontsluiting wordt weggenomen.
3. Het kaartmateriaal is geactualiseerd ten aanzien van de bebouwingsrooilijn ter hoogte van de locaties waar windturbines mogelijk zijn.
4. Het kaartmateriaal is geactualiseerd ten aanzien van de locaties waar windturbines mogelijk zijn gemaakt, pagina 8, 10 en 14.
5. Het kaartmateriaal is geactualiseerd ten aanzien van de omgeving van de Voorweg 2.
6. Het kaartmateriaal is geactualiseerd ten aanzien van de weg parallel aan de Blaakwetering.
7. Het kaartmateriaal is geactualiseerd ten aanzien van het niet verplichtend opnemen van de achterstraat bij de meest oostelijke bedrijfspercelen.
8. De maat in de tekeningen van de profielen is op enkele plekken geactualiseerd / in lijn gebracht met het inpassingsplan.
9. Het tracé van de eerste bedrijfslaan is voor het noordelijke deel aangepast aan het inpassingsplan.
10. De fietsroute die aanvankelijk over het water langs de Verbindingsweg was geprojecteerd is geschrapt, ook op pagina 13.
11. De kaart op pagina 22 'Extra bebouwingsmogelijkheden voor representatieve bedrijfsgedeelten' is geactualiseerd.
12. De gesuggereerde bouwhoogte van de alzijdig georiënteerde bebouwing op pagina 26 is aangepast conform het inpassingsplan.

## Tekstuele aanpassingen

1. Op pagina 5 is toegevoegd: "*Ruimtelijk blijven de bedrijventerreinen gescheiden, onder andere door de Rijksstraatweg*".
2. Op pagina 17 is de tekst verduidelijkt: "Daarbij wordt **intern** gebruik gemaakt van liften en hellingbanen voor het verticale transport."
3. Op pagina 17 is de tekst verduidelijkt door het toevoegen van de zin: "**Daarnaast is het toegestaan gestapeld (al dan niet ondergronds) te parkeren in de vorm van een gebouwde oplossing**".
4. Op pagina 21 is de tekst gewijzigd onder het kopje *Inritten* de nieuwe tekst luidt: "*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 als het vanuit de bedrijfsvoering nodig is kan hiervan worden afgeweken*".
5. Aangegeven wordt dat op pagina 26 de bouwhoogtes **globaal** in beeld gebracht worden, pagina 27.
6. Op pagina 29 is onder *Daken* toegevoegd dat bij de eerste zone langs de Rijksstraatweg de dakvorm **kan** aansluiten op het dijklichaam.
7. Op pagina 31 wordt toegevoegd: "*Dit geldt voor ..., de Voorweg **en de bebouwing grenzend aan de groen zone langs de Rijksstraatweg***".
8. Op pagina 35 wordt toegevoegd dat bedrijfshallen "**zo veel mogelijk**" in de rooilijn staan.
9. Op pagina 35 wordt toegevoegd dat: "***Uitsluitend indien aan de voor- of achterzijde geen ruimte gevonden kan worden voor laden en lossen kan uitgeweken worden naar de zijkant, alleen voor zover deze zijkanten niet liggen aan de Stedenbouwkundige hoofdruimtes en Randen.***".
10. Op pagina 35 is de toepassing van schuine daken in aansluiting op het dijklichaam verduidelijkt. De redactie is nu als volgt: "*Voor de eerste zone langs de Rijksstraatweg **kan met de dakvorm aangesloten worden op het dijklichaam.***".
11. Op pagina 35 is toepassing van groene daken in de eerste zone verduidelijkt. De redactie is nu als volgt: "***Specifiek bij de eerste zone langs de Rijksstraatweg wordt een begroeid dak toegepast wanneer wordt aangesloten op het dijklichaam.***".
12. Op pagina 37 wordt onderstaande zinsnede toegevoegd: "*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.***".
13. De zinsnede "*5 meter achter de kavelgrens*" wordt geschrapt op pagina 39, 43, 45.
14. In verband met de mogelijkheid voor de windturbines is op pagina 39 onder het kopje *Ligging* de volgende zinsnede opgenomen: "***met uitzondering van de bebouwing in de nabijheid van de windturbines***".
15. Op pagina 47 is het gebruik van groene daken in de eerste zone verduidelijkt. De redactie is nu als volgt: "Om het beeld verder te '*vergroenen*' **kunnen** de achterliggende bedrijven met vegetatiedaken op dit grondlichaam aangesloten worden."

16. De formulering ten aanzien van de hellende daken op pagina 49 is verduidelijkt. Aangegeven is nu dat: “Voor zover de daken aansluiten op het dijklichaam worden hellende en begroeide daken toegepast” en “Hellende delen van daken **die aansluiten op het dijklichaam** worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras).”.
17. Op pagina 49 wordt onder *Architectonische uitwerking* de volgende zin toegevoegd: “**In de eerste strook met bedrijven mogen elementen als dakopbouwen, installaties, (licht)reclame, airco’s, verlichting, ramen, windturbines, zonnepanelen, erfafscheidingen alleen worden toegepast indien deze het groene beeld vanaf de Rijksstraatweg niet verstoren, tenzij er vanuit de bedrijfsvoering dwingende redenen zijn.**”.
18. Op pagina 49 wordt onder *Materiaal- en kleurgebruik* de volgende zin toegevoegd: “**Voor zover de bedrijven in de eerste strook boven het dijklichaam vanaf de Rijksstraatweg zichtbaar zijn hebben zij zoveel mogelijk een groen uitstraling.**”.
19. Op pagina 51 bij de paragraaf over de Blaakwetering is toegevoegd dat: “**Hiernaast is deze zijde van het bedrijventerrein zichtbaar vanaf de A15 / A16.**”.
20. Op pagina 59 is de tekst verduidelijkt door toevoeging van de volgende zinsnede: “Door de dichte beplanting tussen de snelweg en de bedrijfskavels **ter hoogte van de Krommeweg** is de bebouwing zo goed als onzichtbaar.”



## **Bijlage Binnengekomen reacties**

In de periode waarin het beeldkwaliteitplan ter inzage heeft gelegen zijn de volgende reacties binnengekomen:

- 1           Rijksstraatweg 282
- 2           Rijksstraatweg 206
- 3           Rijksstraatweg 214
- 4           Rijksstraatweg 316
- 5           Rijksstraatweg 310a
- 6           Rijksstraatweg 396
- 7           Stichting Oude Kern Rijsoord
- 8           Vereniging Polder Nieuw Reijerwaard
- 9           Wijkoverleg Rijsoord
- 10          Nieuw-Reijerwaard Comité
- 11          Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard