

Gemeente Sliedrecht

Bedrijventerrein Baanhoek-west

Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking.



VDG-Stedenbouw
9 januari 2014 (aangepaste versie door VROM)

Inhoud

1	Inleiding	3
	1.1 Algemeen	
	1.2 Functie beeldkwaliteitsplan	
	1.3 Status nota van uitgangspunten	
	1.4 Leeswijzer	
2	Randvoorwaarden.....	5
	2.1 Ligging	
	2.2 Bestemmingsplan	
	2.3 Geluidswering	
	2.4 Geluidsscherm	
3.	Doelgroepen.....	8
	3.1 Beperkingen vanuit bestemming	
	3.2 Mogelijkheden vanuit ligging	
	3.3 Mogelijke doelgroepen	
	3.4 Indicatieve verkaveling	
4	De gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing.....	10
	4.1 Situering	
	4.2 Oriëntatie	
	4.3 Kleur- en materiaalgebruik	
	4.4 Richtlijnen buitenruimte van de bedrijfskavels	
	4.5 Reclame	
	4.6 Resumé toetsingscriteria	
	4.7 Bouwplanbeoordeling	
5	De beeldkwaliteit van de te realiseren openbare ruimte.....	14
	5.1 Algemeen	
	5.2 Richtlijnen openbaar gebied	
6	De beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen.....	16
	6.1 Duurzame kwaliteit	
	6.2 Thema's	
	6.3 Mogelijke maatregelen	

Datum: 09-01-2014
Versie: 05 (aangepaste versie door VROM)
Status: Definitief
Opsteller: C. van der Graaf

VDG-Stedenbouw
Schuwacht 140
2941 EH Lekkerkerk
graaf@vdg-stedenbouw.nl

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Tussen de Baanhoek en de Rijksweg A15 is de wijk Baanhoek-West in ontwikkeling. Dezenieuwewijkrijgteendorpskaraktermetvoornamelijklaagbouw met een grote diversiteit aan woningen. In de zone tussen de A15 en de wijkontsluitingsweg is een strook met bedrijventerrein voorzien.

De ligging van dit bedrijventerrein enerzijds grenzend aan de A15 nabij de westelijke ontsluiting van Sliedrecht en anderzijds grenzend aan de ontsluitingsweg Ouverture is specifiek en het grondvlak van het bedrijventerrein bestaat hiermee uit een langgerekte ondiepe strook tussen deze verkeersroutes. Bovendien wordt het bedrijventerrein doorsneden door de af- en toerit van de A15. De doorsnijding vormt de westelijke toegang tot Sliedrecht en vraagt om die reden voor een zorgvuldige inpassing en afstemming.

In het grondoppervlak dat bestemd is voor bedrijventerrein dienen naast het bedrijventerrein zelf ook twee watergangen gesitueerd te worden. Eén watergang parallel aan de snelweg en één watergang hier loodrecht op als verbinding en afvoer van het water uit de woonwijk richting het poldergebied ten noorden van de A15.

Door de beperkte omvang van het bedrijventerrein, de relatie met de omliggende verkeerswegen, de toegang tot Sliedrecht en de aanwezigheid van een ondergrondse gasleiding zijn er veel randvoorwaarden voor de beschikbare invulling van het gebied. Een indicatieve verkaveling van het gebied laat zien dat er plek is voor zo'n 6 tot 10 bedrijven.

Als afscherming voor het geluid van de snelweg richting de woningen, is een geluidswering benodigd. Indien deze geluidswering in de vorm van een scherm wordt uitgevoerd betekent dit een extra randvoorwaarde voor de uitstraling en inpassing van de bedrijvenstrook.

Bedrijventerreinen zijn uiteraard primair bedoeld om er te werken, maar tevens is op het vlak van ruimtelijke kwaliteit is een meerwaarde mogelijk en zinvol. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om de inpassing van de groenvoorzieningen en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bedrijfsgebouwen en inrichting van de bedrijfspercelen.

Het zorgvuldig omgaan met de inrichting en het letten op de behoeften van mensen –ook als ze zich niet in een (vracht)auto verplaatsen- kan leiden tot een prettiger beleving voor gebruikers en een groter gevoel van veiligheid.

Aandacht voor de omgevingskwaliteit heeft ook een toegevoegde waarde voor de bedrijven. De uitstraling van een bedrijf is ermee gediend en de ook de waarde van het onroerend goed is er bij gebaat.

Voor werknemers verbetert het arbeidsklimaat, zeker als er ook beperkte recreatieve voorzieningen aanwezig zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een lunchpauze-gebiedje, waar kan worden gewandeld en gezeten. Door het gebruik van bedrijventerreinen niet te beperken tot werkdagen, kan bovendien de sociale veiligheid op het terrein de noodzaak van beveiliging doen afnemen.

1.2 Functie beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitsplan kan worden omschreven als “een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied”.

Dit beeldkwaliteitsplan is een leidraad voor de uitwerking en inrichting van het bedrijventerrein Baanhoek-west. Met deze leidraad weten initiatiefnemers en potentiële gebruikers op voorhand welke richtlijnen worden gesteld. Bouwplannen worden door de welstandscommissie getoetst aan de in dit document vastgelegde uitgangspunten.

De nota geeft sturing aan de gewenste samenhang in de architectonische verschijningsvorm en de inrichting van de buitenruimte en geldt in de eerste plaats voor de ontwerp- en realisatiefase van nieuwbouwinitiatieven op het bedrijventerrein. Nieuwe bouwplannen worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan dit beeldkwaliteitsplan.

Met deze nota wordt het volgende beoogd:

- de uitgangspunten voor het uitwerkingsplan bedrijventerrein vast te stellen;
- een keuze maken in realistische en onrealistische wensen voor wat betreft de beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte en duurzaamheid gezien de beperkte omvang van het bedrijventerrein en de aanwezige beperkende factoren;
- het opstellen van richtlijnen waarbij wordt zorggedragen voor een goede inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving van de woonwijk en de snelweg;
- de uitwerkingsprocedure van het bestemmingsplan een duidelijke start geven.

1.3 Status nota van uitgangspunten

De nota van uitgangspunten heeft de status van leidraad en wordt door de stuurgroep Baanhoek-West vastgesteld. Deze nota vormt tevens de basis voor het op te stellen uitwerkingsplan bedrijven. Het uitwerkingsplan zal vervolgens ter visie worden gelegd en de planprocedure uit de Wro doorlopen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de aanwezige randvoorwaarden vanuit de ligging, het bestemmingsplan en geluid benoemd. Deze randvoorwaarden zijn vast en vormen daarmee een uitgangspunt voor deze nota. In hoofdstuk 3 worden de beoogde doelgroep gedefinieerd op basis van zowel de beperkingen vanuit het bestemmingsplan, als de kansen en mogelijkheden van uit de ligging. Op basis van deze doelgroepen is ook een indicatieve verkaveling opgenomen.

In hoofdstuk 4 wordt de gewenste beeldkwaliteit omschreven vanuit de ligging en de oriëntatie waarmee een goede inpassing tussen de woonwijk en de snelweg wordt bereikt. Richtlijnen voor kleur- en materiaalgebruik en richtlijnen voor de inrichting van de buitenruimte van de bedrijfskavels, alsmede voor de reclame-uitingen worden hier benoemd.

In hoofdstuk 5 wordt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte benoemd door middel van richtlijnen voor aspecten als de bestrating, openbaar groen en water.

In hoofdstuk 6 worden aandachtspunten en denkrichtingen benoemd voor het aspect duurzaamheid en wordt de vertaalslag gemaakt van de algemene term duurzaam bouwen naar onderdelen met betrekking tot ecologische duurzaamheid (planet), economische duurzaamheid (profit) en sociale duurzaamheid (people).

2. Randvoorwaarden

2.1 Ligging

De bedrijventerrein ligt ten zuiden van de A15, ten westen en ten oosten van de westelijke ontsluiting van Sliedrecht. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein ligt de ontsluitingsweg Overture. De aansluiting van de A15 op deze Overture wordt uitgevoerd met een kruispunt (T-kruising) met VRI. Vanaf deze kruising verbindt de Overture in oostelijke richting de Parallelweg richting Sliedrecht en in westelijke richting de Sonatie richting Papendrecht of de Baanhoek richting het bestaande bedrijventerrein nabij de Beneden Merwede.

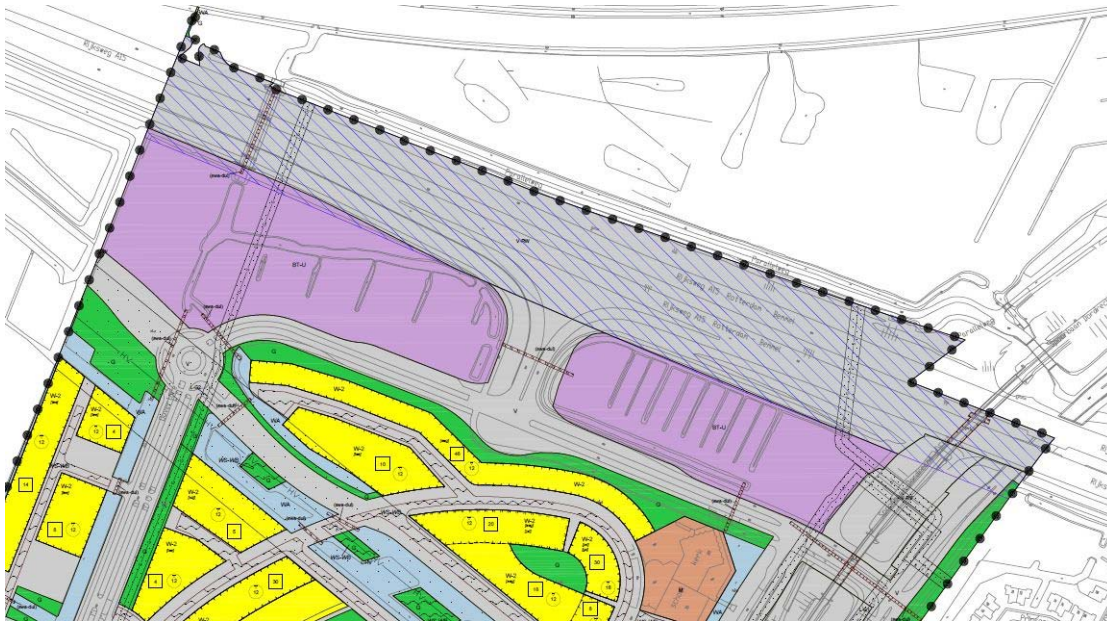


Globale weergave ligging bedrijventerrein

2.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Baanhoek-West is in 2013 geconsolideerd in verband met de verlopen 10-jaarstermijn van het bestemmingsplan uit 2003. Het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2013.

In dit bestemmingsplan is voor het beoogde bedrijventerrein een uitwerkingsplicht opgenomen welke door middel van een op te stellen uitwerkingsplan ingevuld dient te worden. Deze nota van uitgangspunten vormt onder andere de basis voor dat uitwerkingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan Baanhoek-West

Het bestemmingsplan maakt de volgende bestemmingen mogelijk:

- a. bedrijfsdoeleinden die zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2;
- b. kantoren;
- c. één horecavestiging behorende tot categorie 1 tot en met 4;
- d. wegen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' tevens voor een duiker;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

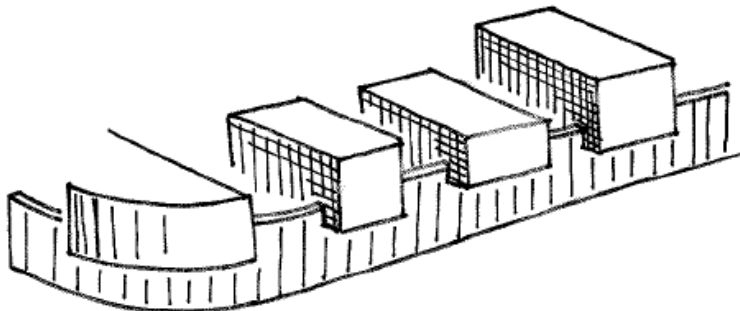
Bij de uitwerking van deze bestemmingen dienen de volgende uitwerkingsregels te worden gevolgd:

- a. bij de uitwerking van deze bestemming dient voor wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten rekening te worden gehouden met de maximaal toegestane milieucategorieën. Er dient een afweging naar gevoelige functies in de omgeving plaats te vinden, waarbij de in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemde afstanden in acht genomen moeten worden. Onder voorwaarden kunnen - middels ontheffing - bedrijven gevestigd worden in één hogere milieucategorie dan de regulier toegestane milieucategorie (1 tot en met 3.2), voor zover de milieueffecten naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met die van bedrijven in een lagere milieucategorie. Tevens kan ontheffing verleend worden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met dien verstande, dat deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
- b. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- c. binnen de bestemming is ten hoogste één verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan, waarbij de verkoop van LPG uitsluitend is toegestaan indien voldaan kan worden aan de wettelijke risicocontouren;
- d. kantoren zijn alleen toegestaan, indien het bedrijfsgebonden kantoren betreft, waar per bedrijfsperceel het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen, tot een maximum van 2.000 m². In afwijking hiervan zijn toegestaan:
 1. kleinschalige kantoren ten behoeve van de zakelijke dienstverlening met een lokaal verzorgend karakter tot een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 500 m² per vesting, mits de ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast;
- e. het perceeloppervlak van een horecavestiging bedraagt niet meer dan 4.000 m² en parkeren moet zijn voorzien op eigen terrein;

- f. de parkeerbehoefte van bedrijven die in eerste instantie gerealiseerd te worden op eigen terrein, waarbij het geldende afsprakenkader geldt als parkeernorm;
- g. bebouwing dient zodanig gesitueerd te worden, dat ten aanzien van het verkeerslawaaai van de A15 een maximale afschermende werking ontstaat voor het ten zuiden van de bestemming gelegen woongebied, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
 - 1. een situering van de gebouwen aan de noordzijde van de bestemming;
 - 2. een zo gesloten mogelijk bebouwingsfront;
 - 3. een minimumhoogte van de bebouwing van ten minste 2 bouwlagen;
 - 4. een situering van parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van de bebouwing;
- h. binnen de bestemming mag in totaal niet meer dan 15.000 m² bebouwd worden, waarbij de totale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 37.500 m² mag bedragen;
- i. de hoogte van gebouwen mag niet minder dan 6 meter en niet meer dan 15 meter bedragen;
- j. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- k. de uitwerking moet passen binnen de geldende afspraken met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten, één en ander in overleg met de waterbeheerder. Sprake dient te zijn van verbindende watergangen tussen de op de verbeelding aangegeven duikers.

2.3 Geluidswering

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan zijn in 2003 vastgelegd. Op dat moment was de perceptie dat de bebouwing van het bedrijventerrein de functie van deze geluidswering goed kon invullen in combinatie met losse delen geluidsscherm tussen de bedrijfsvolumes. Een eerste randvoorwaarde bij deze invulling is dat een zekere mate van gelijktijdigheid bij de realisatie van het totale bedrijventerrein mogelijk is. Dit betekent dat alle bedrijven op het terrein ongeveer gelijktijdig gerealiseerd dienen te worden, waarna de aanvullende delen geluidsscherm kunnen worden toegevoegd. Een tweede randvoorwaarde is dat er flinke volumes bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd aangezien de geluidswering ter plaatse van de bebouwing ca. 9 – 10 m hoog dient te zijn. In onderstaande schets zijn deze volumes met kantoorfuncties ingevuld.



Geluidswering gedeeltelijk door bedrijfsbebouwing

Doordat de gelijktijdigheid van realisatie in de huidige marktsituatie echter naar verwachting niet mogelijk is en de solitaire realisatie van kantoren binnen de bestemming door de provincie Zuid-Holland niet mogelijk is gemaakt, wordt de slaagkans om een geïntegreerd geluidsscherm te realiseren laag.

In bovenstaande uitwerkingsregels werd echter nog wel uitgegaan van de bedrijfsbebouwing als gevelwering. Nu duidelijk is geworden dat dit niet haalbaar is, vervalt de wenselijke maximale afschermende werking van de bebouwing en daarmee de onderstaande bijbehorende sub-regels:

- 1. een situering van de gebouwen aan de noordzijde van de bestemming;
- 2. een zo gesloten mogelijk bebouwingsfront;
- 3. een minimumhoogte van de bebouwing van ten minste 2 bouwlagen;
- 4. een situering van parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van de bebouwing;

2.4 Geluidsscherm

Indien wordt gekozen voor geluidswering door een geluidsscherm, dient deze een hoogte te krijgen van ca. 6 m ten opzichte van het maaiveld langs de snelweg. De positie van het scherm is op ca. 1 m van de zijkant van het asfalt en staat hiermee dus dichterbij de snelweg dan de geluidswering door de bebouwing. Om deze reden kan het geluidsscherm dan minder hoog worden uitgevoerd.

3. Doelgroepen

3.1 Beperkingen vanuit bestemming

Voor de afnemers van de kavels en de eindgebruikers van de gebouwen kan niet een bepaalde segmentering worden aangegeven zoals bijvoorbeeld allemaal woonwinkel- of bouwmarkt-georiënteerde bedrijven. Doordat bovendien detailhandel op deze locatie niet mogelijk is, vervallen de mogelijkheden voor soortgelijke bedrijven.

Ook een kantorenlocatie sec is niet mogelijk, aangezien de kantoorfunctie alleen mogelijk wordt gemaakt als onderdeel van de totale bedrijfsfunctie en dan voor maximaal 50% van het vloeroppervlak.

3.2 Mogelijkheden vanuit ligging

De ligging van het bedrijventerrein parallel langs de A15 en nabij de afrit Sliedrecht-West levert belangrijke voordelen voor de vestiging van bedrijven. Deze ligging betekent dat de bedrijven goed gezien kunnen worden, zelfs in combinatie met een benodigd geluidsscherm indien deze deels transparant uitgevoerd wordt.

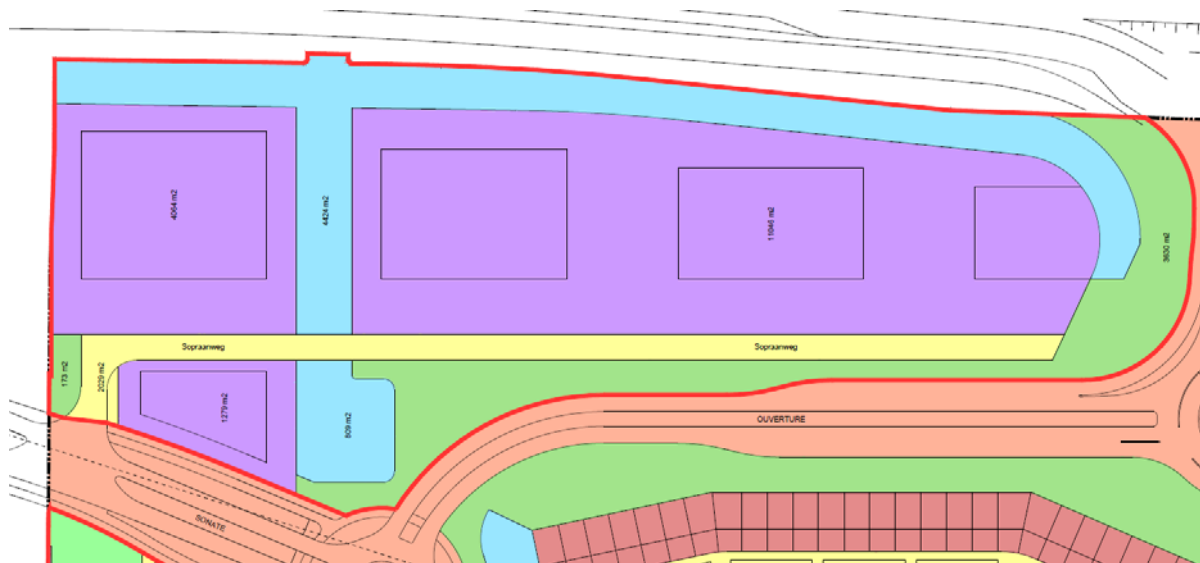
Daarnaast is de ligging naast de afrit van groot belang voor een goede bereikbaarheid van de bedrijven.

3.3 Mogelijke doelgroepen

Naast de mogelijkheden voor een horeca-vestiging of een motorbrandstofverkooppunt (benzinstation), zullen vooral lokaal en regionaal gevestigde bedrijven zich op het bedrijventerrein Baanhoek-West willen vestigen. De bedrijfsvoeringen zullen divers zijn en niet allen in dezelfde segmentering. Ook de omvang van de bedrijven in benodigd perceel- en bebouwingsoppervlak zal divers zijn.

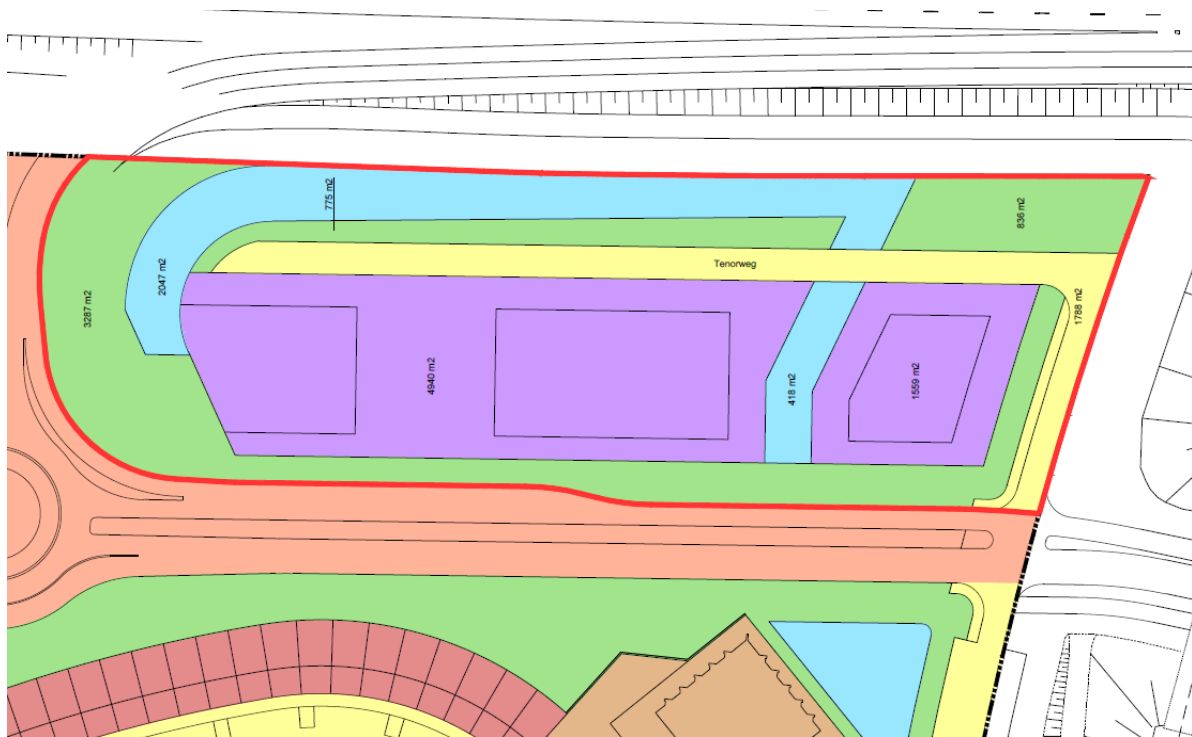
3.4 Indicatieve verkaveling

Op basis van de randvoorwaarden in hoofdstuk 2 en doelgroepen hierboven genoemd, is een indicatieve verkaveling voor zowel de westelijke als de oostelijke bedrijfslus gemaakt.



Indicatieve verkaveling westelijke bedrijfslus

De indicatieve verkaveling geeft 16.389 m² uitgifbaar bedrijventerrein in de westelijk lus en 6.499 m² in de oostelijke lus, totaal 22.888 m².



Indicatieve verkaveling oostelijke bedrijfslus

4. De gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing

4.1 Situering

De bebouwing in dit gebied vormt de toegang tot de wijk Baanhoek-west respectievelijk de gemeente Sliedrecht. Kenmerkend is de bijzondere ligging. De gebouwen staan zowel aan de A15 alsmede aan de woonwijk.

Tussen de A15 en de bebouwing komt een geluidsscherm met een hoogte gemeten vanaf het maaiveld van ca 6,00 meter.

Indien geen separaat geluidsscherm wordt geplaatst dient de situering van de gebouwen zodanig te zijn dat, met betrekking tot het verkeerslawaaï een maximale afscherming ontstaat voor het ten zuiden van de bestemming gelegen woongebied.

Aangezien nu wordt gekozen voor het plaatsen van een separaat geluidsscherm, ontstaat er enige flexibiliteit in de positionering van de gebouwen binnen de bedrijfskavel. Hierbij zijn de volgende varianten mogelijk:

1. Positionering dicht bij de snelweg;
2. Positionering aan de zijde van de woonwijk;

Reden voor een positionering dicht bij de snelweg is de mogelijkheid om zich als bedrijf te laten zien aan de snelweg-zijde. Dit is dan echter alleen mogelijk als het geluidsscherm (deels) transparant wordt uitgevoerd of de bebouwing boven het geluidsscherm uit steekt.

De bebouwingsvoorschriften aan deze zijde van de bedrijfspercelen zijn minimaal: losse bebouwing of (vrijwel) aaneengesloten bebouwing is hier mogelijk.

Aan de zijde van de straat is een geheel gesloten gevel niet toegestaan. Er moet sprake zijn van openheid zodanig dat de functie van het gebouw naar buiten wordt gepresenteerd.

De architectuur van de bebouwing in combinatie met de inrichting van het openbaar gebied is bepalend voor de uitstraling van de entree van de toekomstige woonwijk / Sliedrecht. Een representatieve uitstraling van de bedrijven naar het openbare gebied is daarom van groot belang.



Voorbeelden representatieve uitstraling

Horeca in de vorm van bijvoorbeeld een (weg)restaurant is in de bedrijvenstrook toegestaan. De situering van het terras horende bij deze voorziening komt uit oogpunt van veiligheid alsmede vanwege de oriëntatie op de zon bij voorkeur aan de zijde van de woonwijk.

Door de veiligheidsregio en de Omgevingsdienst Zuid-Holland is aangegeven dat het de voorkeur heeft om functies waar (veel) mensen aanwezig zijn zoveel als mogelijk van de snelweg af te plaatsen.

4.2 Oriëntatie

De bedrijven oriënteren zich in eerste instantie met de representatieve kanten naar de woonwijk. Indien het geluidsscherm als transparant scherm wordt uitgevoerd, is ook aandacht nodig voor de uitstraling van deze zijde van de bebouwing.

4.3 Kleur en materiaalgebruik

De richtlijnen voor kleur- en materiaalgebruik moeten passen in de omgeving en aansluiten bij de gerealiseerde gebouwen in het gebied. Het pand moet passen bij de burens en directe omgeving. Dit zorgt voor de gewenste samenhang in het gebied en de herkenbaarheid.

Als hoofdmaterialisatie dient te worden uitgegaan van duurzame materialen in combinatie met een zorgvuldige detaillering, zodat het gebouw ook in de tijd voldoende kwaliteit blijft uitstralen.

Materialen zoals trespas met doppen en gelakt hout zijn niet wenselijk. Het toepassen van signaalkleuren, felle kleuren die de aandacht trekken, is niet wenselijk.

Glazen puien zijn mogelijk en dragen veelal bij aan de representatieve uitstraling van het bedrijf. Van belang is dat de glazen puien worden ingekaderd binnen het gevelmateriaal van de bebouwing (metselwerk of beplating).



Impressie mogelijke bebouwing

Voor de gevels van de bedrijfbebouwing is het metselwerk zoveel mogelijk beeldbepalend voor de voorgevel. Het materiaal van de zij en achtergevel mag afwijkend zijn. De individuele gebouwen mogen in uitstraling van elkaar verschillen; materialisering van bebouwing zorgt voor samenhang.



Mogelijke bebouwing voor horeca-voorziening

4.4 Randvoorwaarden buitenruimte van de bedrijfskavels

- Opslag

Opslag in de zone aan de zijde van de woonwijk (voorgevelzone) is niet toegestaan; hiermee behoudt de bedrijvenstrook vanuit de woonwijk een hoogwaardige uitstraling. Opslag aan de zijde van de snelweg is mogelijk indien het geluidsscherm niet transparant wordt uitgevoerd. Indien het

geluidsscherm transparant wordt uitgevoerd, is ontheffing mogelijk voor opslag, afhankelijk van de hoogte, uitstraling en inpassing.

- **Laden en lossen**

Het laden en lossen mag geen hinder veroorzaken voor het wegverkeer. De benodigde ruimte moet zodanig zijn dat er geen (vracht) auto's op de weg staan tijdens het laden of lossen.

- **Parkeren**

Parkeren dient op eigen terrein te worden gesitueerd. Haaks voor de gevel of in een met hagen omzoomde parkeercoffer.

- **Hekwerken**

Eventuele hekwerken (maximaal 2 meter hoog) zijn slechts toegestaan achter de voorgevel rooilijn; er wordt gekozen voor een uniform hekwerk voor het gehele bedrijvengebied.

- **Entree**

Bij voorkeur met behulp van één of meerdere bomen herkenbaar maken.

4.5 Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of dienst. Reclames op bordes, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de herkenbaarheid van de verschillende functies en bedrijven versterken. Voorkomen moet worden dat er vanwege de zichtbaarheid van objecten er een wedloop ontstaat van het aantal en de afmetingen van reclame uitingen.

Een reclame-uiting dient een verrijking te zijn van de gevel of openbare ruimte, of tenminste qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering niet ontsierende te zijn voor het gevelbeeld en geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Uiteraard wordt bij toetsing ook het belang van de ondernemer meegewogen.

- **Vlaggenmasten**

Alle masten even hoog en niet hoger dan het pand of complex waarbij de vlaggenmasten komen te staan met een maximum van 6.00 meter.

- **Reclamemasten**

Uitsluitend met vermeldingen van bedrijven die ook daadwerkelijk op het terrein gevestigd zijn. Minimaal 10.00 meter en maximaal 15.00 meter hoog. Middels een afwijkingsbevoegdheid in het uitwerkingsplan kan een reclamemast tot een maximale hoogte van 30 m mogelijk worden gemaakt.

4.6 Resumé toetsingscriteria

Toetsing	Onderdeel	Criteria
Situering	Situering ten opzichte van elkaar	Bebouwing aaneengesloten of indien dit niet mogelijk is minimaal 4 meter uit elkaar. Bebouwing minimaal 6 meter uit de (zij)kant van de weg.
	Oriëntatie	Representatieve kanten naar de rijksweg en de woonwijk.
Hoofdvorm	Bouwmassa	Eén hoofdbouwmassa
	Maximale bouwhoogte	maximaal 15 m (4 lagen).
	Dak	Platte daken
Gevel	Gevelopbouw	Samenhangend en evenwichtig; moet sfeer en architectuurbeeld ondersteunen; geen specifieke voorwaarden.
	Gevelgeleding	geen specifieke voorwaarden.

Detailtering	Materiaalkeuze	Duurzame materialen in combinatie met een zorgvuldige detailtering, zodat het gebouw ook in de tijd kwaliteit blijft uitstralen.
	Materiaalkleur	Voor het kleurgebruik geldt de algemene regel dat de kleuren van baksteen, van rood, roodpaars tot geelbruin en zwart lopen. Daarnaast zijn helder wit, grijzen en metaalkleuren in de gevel mogelijk. Felle en kunstmatige kleuren zijn met uitsluiting van bedrijfsnaambelettering en bedrijfslogo's niet toegestaan.
	Detailtering	Degelijk met aandacht voor verfijning 

4.7 Bouwplanbeoordeling

De algemene welstandscriteria vormen de basis voor iedere bouwplanbeoordeling door welstand. In bijzondere situaties wanneer de van toepassing zijnde richtlijnen beeldkwaliteit in deze nota ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene criteria.

De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten.

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hoge eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzing en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke realiteit.

- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door eenvoud verloren gaat.

- Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het ruimtelijke een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

- Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

5. De beeldkwaliteit van de te realiseren openbare ruimte

5.1 Algemeen

De beleving van de buitenruimte is voor een belangrijk deel bepalend voor de beeldkwaliteit van het plangebied.

Daarbij valt een onderscheid te maken in:

- De openbare (buiten-)ruimte (niet-uitgeefbaar oppervlak);
- De buitenruimte (erf inrichting) van de kavels zelf.

Algemeen geldt dat voor het bereiken van een hoogwaardig karakter een groene inrichting en het niet opzichtig in beeld zijn van geparkeerde auto's positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Goed aangelegde en bereikbare parkeerplaatsen i.p.v. schots en scheef op stoepen etc. geeft al een veel fraaier aanzicht. Het is en blijft een bedrijfsterrein waar de verschillende bedrijven goed bereikbaar moeten zijn. Parkeren is daar onderdeel van.

5.2 Richtlijnen openbaar gebied

- Algemeen

De vormgeving en de daarbij behorende detaillering moet met zorg worden afgestemd op het gebruik van de buitenruimte. Eenvoud in combinatie met doelmatigheid vormt de basis voor de ruimtelijke kwaliteit.

- Bestrating

Voor de openbare weg wordt voor de rijbaan gebruik gemaakt van asfaltverharding. Voor voetpaden worden grijze betontegels (30x30 cm) gebruikt.



Referentie bedrijfsstraat

De verharding van de bedrijfskavels dient hierop aan te sluiten. De bedrijven dienen dan ook één uniform materiaal te gebruiken, bestaande uit grijze / antracietkleurige betonstraatstenen. De openbare ruimte levert met de open ruimte van de bedrijven een samenhangend beeld op.

- Straatmeubilair

De uitstraling van de kwaliteit van de openbare inrichting wordt mede beïnvloed door de inrichtingselementen in het straatbeeld: de lichtmasten, huisnummers, brievenbussen, trafohuisjes, verkeersborden, naamborden, straatnaambordjes.

Door een zorgvuldige afstemming vormen ze een bijdrage aan een rustig, helder en ordelijk straatbeeld. Ze vormen samen met het groen, de bomen en hagen een onderdeel van de drager van de openbare inrichting.

- Openbaar groen

De beplanting bestaat uit inheemse soorten die aansluiten op de omgeving. Deze bieden mogelijkheden voor een grote verscheidenheid aan flora en fauna.

- Groen op de kavels

Op de kavels van het bedrijventerrein dient het groene karakter ook tot uiting te komen op de uit te geven gronden. Dit kan middels de toepassing van hagen en heggen als erfafscheiding.

- Water

Het waterhuishoudkundig plan gaat uit van beschoeiingen (harde oevers om het bedrijventerrein). Dit heeft met de doorstroming en uitgeefbaarheid te maken. Vanwege deze eis is er weinig ruimte voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Daar waar het water grenst aan het openbaar groen langs de A15 en de op en afrit is ruimte is voor een natuurlijk talud. Een natuurlijk talud wordt gekenmerkt door een meer geleidelijke overgang van water naar land waarbij kansen worden geboden aan plant en dier. Door de relatief flauwe overgang van land naar water creëert een natuurlijk talud meer ruimte voor water wanneer het peil stijgt.

6. De beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen.

6.1 Duurzame kwaliteit

Het begrip duurzaamheid kan vanuit verschillende invalshoeken worden bekeken. Hier wordt uitgegaan van de integrale (Brundtland Commissie) definitie van het begrip duurzaamheid, waarbij een goed evenwicht wordt gezocht tussen de doelen: ecologische duurzaamheid (planet), economische duurzaamheid (profit) en sociale duurzaamheid (people).

Vanuit een economisch perspectief krijgt duurzaamheid een andere invulling dan vanuit een ecologisch of sociaal perspectief. De motieven die bedrijven doorgaans belangrijk vinden, zijn bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitbreidingsmogelijkheden, voorzieningen, veiligheid en kwaliteit van de (openbare) ruimte.

Vanuit ecologisch perspectief zijn het beschermen of versterken van natuur en landschappelijke waarden van belang. Hierbij gaat het om watersystemen, het behoud van de bodemkenmerken en archeologische waarden, maar bijvoorbeeld ook het zuinig omgaan met energie en (verpakkings-) materialen.

Vanuit sociaal oogpunt zijn enerzijds het bieden van voldoende werkgelegenheid voor alle bevolkingsgroepen van belang, en anderzijds het voorkomen van milieuhinder voor de omgeving van het terrein en het bieden van een goede werkomgeving op het bedrijventerrein.

De volgende thema's bestrijken voor deze opgave het gezamenlijke spectrum van duurzame kwaliteit.

Doel	Geselecteerde thema's
Ecologische duurzaamheid	Bodem, water, natuur en landschap, energie, efficiënt ruimtegebruik, afvalmanagement
Economische duurzaamheid	Economische structuur/vestigingscondities (ruimtelijke inrichting), bereikbaarheid
Sociale duurzaamheid	Omgevings(leef)kwaliteit (beperken milieuhinder), ruimtelijke kwaliteit, arbeidsmarkt en scholing, arbeid en zorg

Per thema kunnen maatregelen worden benoemd die bijdragen tot duurzaamheid. Deze maatregelen kunnen op drie schaalniveaus worden genomen: de individuele onderneming, het totale bedrijventerrein, het terrein inclusief haar omgeving.

6.2 Thema's

- Duurzaam bodembeheer

Voorkomen moet worden dat onnodig onomkeerbare bodemverbetering moet plaatsvinden en dat onnodig veel bouw materiaal (ophoogzand, funderingsmateriaal) van buiten het plangebied moet worden aangevoerd.

Met het saneren van verontreinigde locaties kan op verschillende manieren worden omgegaan. De grond kan teruggesaneerd worden naar de gebiedseigen bodemkwaliteit. Een andere mogelijkheid is het functiegericht saneren. Dat wil zeggen dat wordt gekeken hoe de geplande functies optimaal gecombineerd kunnen worden met de verontreinigde locaties.

- Duurzaam waterbeheer

In de eerste plaats gaat het om de aanleg van een duurzaam watersysteem. Waterafvoer moet zoveel mogelijk via een natuurlijke wijze plaatsvinden

Wateroverlast in het gebied en in de omgeving moet worden voorkomen. Er moet een zo goed mogelijke waterkwaliteit worden gerealiseerd ten behoeve van natuurontwikkeling en er moet een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijk-visuele kwaliteit van het bedrijventerrein.

De oppervlaktewaterstructuur moet een bijdragen kunnen leveren aan de ecologische structuur in en rond het gebied. Overtollig (schoon) hemelwater wordt zoveel mogelijk via een gescheiden stelsel worden afgevoerd.

- Natuur en landschap

Hierbij gaat het om een landschappelijke inpassing van het bedrijventerreinen.

- Energiebeheer

Het belangrijkste doel van het duurzame energie beheer is de reductie van het gebruik van fossiele brandstoffen, teneinde een vermindering van CO₂-emissies te bereiken en fossiele voorraden te behouden.

Energiebesparing kan op het niveau van het bedrijf en op niveau van het bedrijventerrein of een deel van het terrein worden bekeken.

- Op het niveau van het bedrijventerrein kan in de toepassingsmogelijkheden van windenergie worden onderzocht. Hierbij wordt elektriciteit opgewekt met behulp van een windturbine. Grote windmolens zijn uit oogpunt van visuele hinder voor de omgeving niet gewenst.
- Op bedrijfsniveau kan gebruikt individueel in of op de gebouwen zonne-energie toegepast worden. Daarvoor zijn er twee mogelijkheden. Bij gebruik van passieve zonne-energie wordt door een zongerichte oriëntatie van gevels van warmtevragende ruimten (of juist door koele ruimten aan de schaduwzijde te plaatsen) op het gebied van verwarming en verlichting energie bespaard. Bij toepassing van actieve zonne-energie wordt door middel van opvangmedia zonne-energie omgezet in warmte of elektriciteit. Gebruik van fotovoltaïsche cellen en zonneboilers zijn het meest gebruikelijk.
- In de derde plaats gaat het om de mogelijkheden van (individuele) opslag van warmte of koude in de bodem met behulp van grondwater als opslagmedium ten behoeve van het koelen of verwarmen van gebouwen of processen. Er dient dan wel een geschikte aquifer aanwezig te zijn. Het water wordt in de zomer opgepompt en aangewend voor koeling. Het verwarmde water wordt in de bodem teruggepompt om in de winter te gebruiken voor de verwarming van het gebouw. Het is vooral geschikt voor bedrijfsgebouwen die gebruik kunnen maken van lage temperatuurverwarming.
- Op bedrijfsniveau zijn ook sterk bouwkundige maatregelen zoals warmteterugwinning uit ventilatielucht of de toepassing van warmtepompen mogelijk.
- Om mensen en daarmee bedrijven bewuster te maken van het energieverbruik, zijn er diverse alternatieve vormen voorenergiepreventiescans. De gemeente Sliedrecht stelt bedrijven in de gelegenheid om gebruik te maken van de Milieubarometer door één jaar lang een startabonnement te verstrekken aan bedrijven en instellingen.

- Afvalmanagement

Met betrekking tot afvalmanagement gaat het behoudens het scheiden van afval in zo veel mogelijk verschillende stromen, bijvoorbeeld ook over het afvoeren van dit afval. Hierbij zijn er mogelijkheden om bijvoorbeeld het volume van afval bewust te beperken, zodat dit minder vaak opgehaald hoeft te worden en er als gevolg minder vrachtwagenbewegingen nodig zijn.

Een andere mogelijkheid is om collectief het afval door hetzelfde bedrijf te laten ophalen, zodat zoveel mogelijk gecombineerde ritten mogelijk zijn.

- Efficiënt ruimtegebruik

Voor efficiënt ruimtegebruik zijn verschillende benamingen in omloop. Behalve de term efficiënt wordt ook gesproken over intensief ruimtegebruik, effectief ruimtegebruik en zuinig ruimtegebruik. In principe hebben al deze begrippen betrekking op de zo goed mogelijke benutting van de schaarse ruimte.

In de eerste plaats gaat het om het effectief gebruiken van de aanwezige ruimte. De aanwezige ruimte op een bedrijventerrein kan eveneens worden gebruikt voor andere doeleinden. De weginfrastructuur kan in het weekeinde bijvoorbeeld gebruikt worden voor recreatieve doeleinden zoals een (rol)skatebaan. De groen- en waterstructuur voor recreatie zoals wandelen, fietsen, vissen, etc.

In de tweede plaats gaat het om stapelen van functies waar mogelijk. De constructie van een nieuw gebouw kan zodanig zijn dat later nog een extra bouwlaag kan worden toegevoegd. Een bedrijf behoeft dan slechts een beperkte hoeveelheid reserve grondvoorraad te hebben (bijvoorbeeld voor extra parkeren).

- Vestigingscondities / inrichting

Om de economische groei (en de werkgelegenheid) te versterken dient een goede economische structuur aanwezig te zijn. Segmentering van bedrijventerreinen en selectiviteit bij de uitgifte bevordert de duurzaamheid.

Voor bedrijven is het aantrekkelijk zich te vestigen in een omgeving met andere stimulerende bedrijvigheid en dienstverlening binnen handbereik.

In samenhang met het profiel van het bedrijventerrein dienen voor de aan te trekken bedrijven de juiste vestigingscondities aanwezig te zijn. Vestigingscondities kunnen betrekking hebben op ruimtebeslag (de juiste kavelgroottes moeten aangeboden worden), er moeten voldoende

uitbreidingsmogelijkheden zijn, de bereikbaarheid van de bedrijven moet gegarandeerd worden, de kwaliteit van de inrichting moet goed zijn en er moet aandacht besteed zijn aan veiligheid en beveiliging. Door een uitgekende indeling van laad- en losvoorzieningen en een goed ingerichte infrastructuur wordt overlast beperkt en is een snelle afwikkeling van het verkeer mogelijk.

- **Bereikbaarheid en logistiek**

Bedrijven zijn voor hun functioneren direct afhankelijk van de transportmogelijkheden van zowel goederen als personen. Transport moet onbelemmerd kunnen plaatsvinden en mag geen onevenredige hoeveelheid tijd in beslag nemen.

Ook voor het transport van personen is bereikbaarheid van groot belang. Een groot aantal mensen gebruikt de auto voor het woon-werkverkeer. Hierdoor ontstaat dagelijks een grote drukte op het wegennet, waarvan het goederentransport grote hinder ondervindt. Voor bedrijven is het daarom van belang om voor het personenvervoer te kijken naar de mogelijkheden van collectief vervoer of andere vormen van vervoer. Aansluiting op het openbaar vervoer is wel de belangrijkste voorwaarde.

Het stimuleren van het gebruik van de fiets is een andere maatregel, waarbij aandacht moet worden besteed aan de aanleg van goede en veilige fietsinfrastructuur aansluitend op het regionale fietsnetwerk'.

- **Omgevingskwaliteit**

Het thema omgevingskwaliteit benadrukt dat op duurzame bedrijventerreinen rekening wordt gehouden met het beperken van (negatieve) effecten van bedrijventerreinen op de leefbaarheid en de volksgezondheid.

Het gaat dan om de werkenden op het terrein en om de omwonenden. Onderwerpen die daarbij aan de orde komen zijn onder meer het beperken en voorkomen van geluidsoverlast, stank-, licht- en luchtverontreiniging en het voorkomen van onveilige situaties door risico bedrijven of transporten. Naast de ruimtelijke en technische aspecten zijn vanuit sociale duurzaamheid beschouwd ook communicatieve aspecten - de dialoog tussen bedrijventerrein en de (woon)omgeving- van groot belang.

6.3 Mogelijke maatregelen

Mogelijke maatregelen voor het thema bodembeheer
<ul style="list-style-type: none"> • zoveel mogelijk bouwen op terreinen die niet behoeven te worden opgehoogd of waar grondverbetering moet plaatsvinden' • niet bouwen ter plaatse van waardevolle archeologische vindplaatsen die door opgegraven verloren gaan • concentratie voorzieningen met potentieel bodemverontreinigende risico's d.m.v. parkmanagement organiseren (gezamenlijke benzine/diesilverkoop, wasstraat, onderhoud en reparatie werkplaats)
Mogelijke maatregelen voor het thema duurzaam waterbeheer
<ul style="list-style-type: none"> • afkoppelen 100% van de dakoppervlaktes en overige schone verharde oppervlaktes • hemelwater lozen op het oppervlaktewater • gebruik oppervlaktewater voor bluswater
Mogelijke maatregelen voor het thema natuur en landschap
<ul style="list-style-type: none"> • inpassen bestaand watersysteem als onderlegger voor het ruimtelijk ontwerp • oevers waar mogelijk natuurvriendelijk vormgeven.
Mogelijke maatregelen voor het thema energie
<ul style="list-style-type: none"> • energiescan individuele bedrijven t.b.v. het in beeld brengen van energie besparende maatregelen. (zie milieubarometer) • gebruikmaken mogelijkheden warmte-koude opslag in bodem (individueel) • energiezuinige lichtreclame
Mogelijke maatregelen voor het thema afvalmanagement

<ul style="list-style-type: none"> • volume van afval zoveel mogelijk beperken • bevorderen gezamenlijke afval afvoer
Mogelijke maatregelen voor het thema efficiënt ruimtegebruik
<ul style="list-style-type: none"> • recreatief medegebruik openbare ruimte • bevorderen gezamenlijke parkeervoorzieningen
Mogelijke maatregelen voor het thema vestigingscondities/inrichting
<ul style="list-style-type: none"> • het realiseren van een optimale mix van zoveel mogelijk rechthoekige kavels aangepast aan het profiel van het terrein • flexibele ontsluitingsstructuur binnen de beperkte omvang van het bedrijventerrein • voldoende uitbreidingsmogelijkheden (zie ook efficiënt ruimtegebruik) • voldoende ruimte voor parkeren en laden en lossen op eigen terrein • goede bewegwijzering, gezamenlijke beveiliging
Mogelijke maatregelen voor het thema bereikbaarheid en logistiek
<ul style="list-style-type: none"> • onbelemmerde aansluiting op het hoofdwegennet • nabijheid van het openbaarvervoer • directe en veilige aansluitingen op (regionaal) fietsnetwerk • goede ICT-infrastructuur.
Mogelijke maatregelen voor het thema omgevings(leef)kwaliteit
<ul style="list-style-type: none"> • overlegstructuur bedrijventerrein met omgeving • actief zonebeheer voeren