

BEELDREGIEPLAN

SUIKER UNIE



PUTTERSHOEK

COLOFON

PUTTERSHOEK

Beeldregieplan
Oosterhout, 7 september 2018
IND01-0253899-01J
Status: Definitief



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com




Suiker Unie Centraal Kantoor

Noordzeedijk 113
4671 TL Dinteloord
+31 (0) 165 525 252

info@suikerunie.com

Postbus 100
4750 AC Oud Gastel

VRIJGAVE

Opsteller(s):
Geert-Jan van der Schans 

GOEDKEURING

Projectleider:
Mark van der Pol 

Datum vrijgave:
7 september 2018

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	05
1.1	DOEL	05
1.2	LEESWIJZER	05
DEEL 1:		
2.	ANALYSE	09
2.1	SITUERING IN DE REGIO	09
2.2	LANDSCHAP	11
2.3	LOCATIEKENMERKEN	13
2.4	WELSTAND	15
2.5	HISTORIE	17
2.6	AMBITIES	18
2.6	UITGANGSPUNTEN	21
3.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	23
3.1	HET PLAN	23
3.2	BEBOUWING	29
3.3	VERKEERSCIRCULATIE	31
3.4	PROFIELEN	33
3.5	LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING	53
DEEL 2:		
4.	BEELDREGIE	59
4.1	ALGEMENE RICHTLIJNEN	59
4.2	BASIS RICHTLIJNEN	59
4.3	DUURZAAMHEID	59
4.4	RICHTLIJNEN KAVELINRICHTING	60
4.5	RICHTLIJNEN BEBOUWING	62
4.6	INSPIRATIE PER DEELGEBIED	65
4.7	INSPIRATIE DUURZAAMHEID	67



Plangebied: Bestaande situatie Suiker Unie



Bestaande silo's Suiker Unie



Bestaande bedrijfshal Suiker Unie

1

INLEIDING

Voor u ligt het beeldregieplan voor het terrein van Suiker Unie in Puttershoek. Suiker Unie heeft CroonenBuro5 gevraagd om een stedenbouwkundig plan en een beeldregieplan op te stellen.

Tot 2004 werden op het terrein suikerbieten verwerkt. Nu is de suikerfabriek grotendeels verdwenen. Het terrein wordt daarom herontwikkeld. Vanwege de unieke locatie aan het water leent het gebied zich goed voor kadegebonden en water gerelateerde bedrijvigheid, op- en overslag (bijv. containers), transport en productie (bijv. agrobusiness, biobased en recycling).

Op de linker afbeelding is het plangebied weergegeven. De Wevershaven situeert zich aan de noordelijke rand van de Hoeksche Waard, aan de Oude Maas. Het terrein is hierdoor verbonden met het water. Tevens grenst het gebied aan de noordzijde van de woonkern Puttershoek.

1.1 DOEL

In het beeldregieplan wordt in één document inzichtelijk gemaakt welke aspecten relevant zijn om een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenpark te ontwikkelen.

Het beeldregieplan is één geheel met het stedenbouwkundig plan. Het beeldregieplan beschrijft de na te streven beeldkwaliteit op het gebied van landschap, stedenbouw en architectuur. Het beschrijft de gewenste ruimtelijke verschijningsvorm van gebieden, percelen en gebouwen. Tekeningen, schema's en referentiebeelden verduidelijken de beschrijving. De gebruikte referentiebeelden geven een ambitie aan en zijn bedoeld ter inspiratie. Het is uiteindelijk aan de welstandscommissie om te oordelen of het bouwplan voldoet aan het geschetste beeldregieplan. Het beeldregieplan wordt als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld.

1.2 LEESWIJZER

Het beeldregieplan bestaat uit twee delen. Het eerste deel gaat over het doel, de analyse en het stedenbouwkundig plan. De bebouwing, verkeerscirculatie en landschappelijke inrichting worden hierin beschreven.

Het tweede deel gaat over beeldregie. De beeldregie bestaat uit algemene richtlijnen die gebiedsoverstijgend zijn. Daarna wordt ingezoomd op de verschillende deelgebieden.



Plangebied: Luchtfoto, zicht vanaf Kuipersveer



DEEL I

ANALYSE EN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Positie in de regio



Zicht op Puttershoek, Suiker Unie en Rotterdam



Zicht op Puttershoek en Suiker Unie aan de Oude Maas

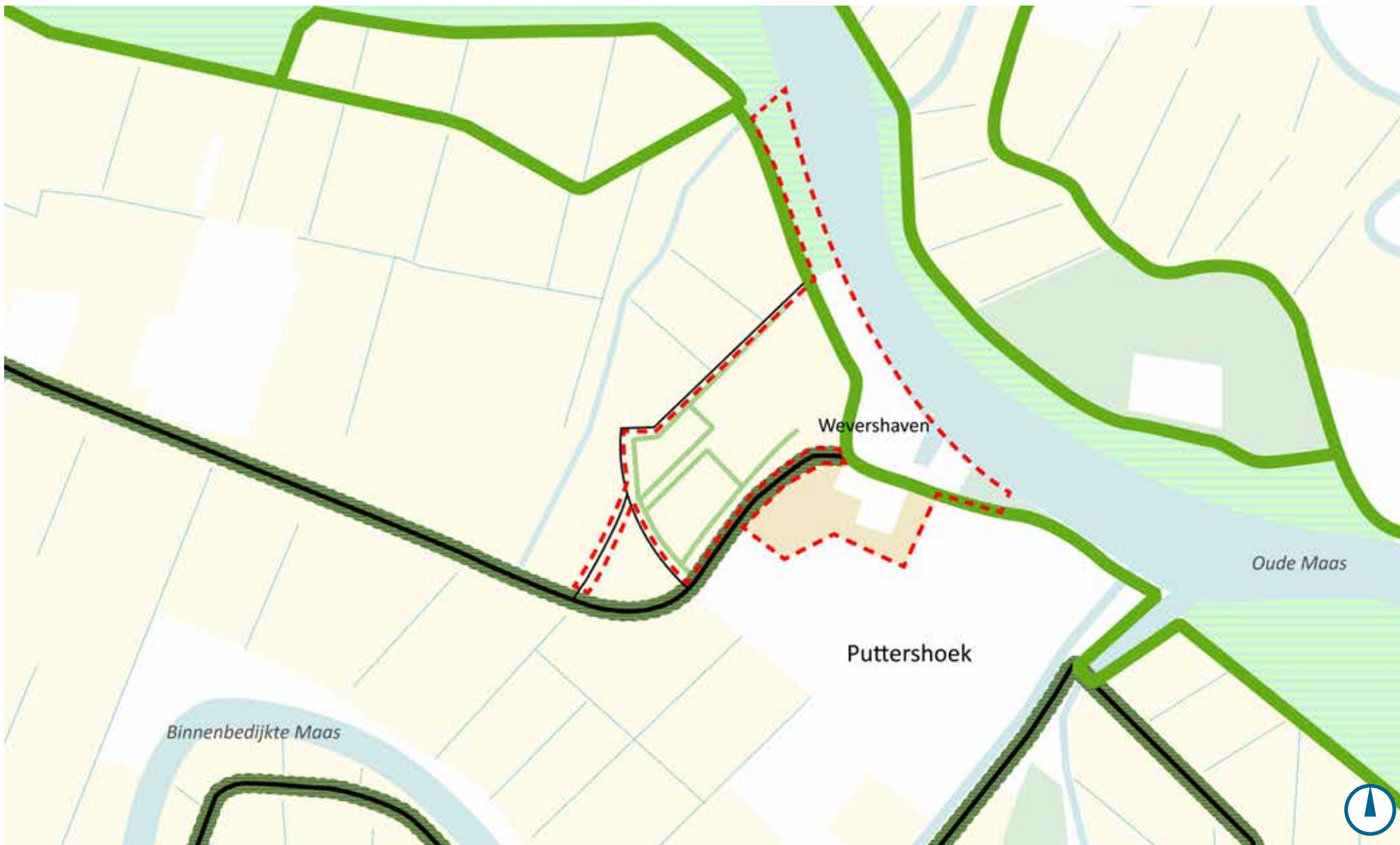
2

ANALYSE

2.1 SITUERING IN DE REGIO

Het plangebied ligt aan de noordelijke rand van de Hoeksche Waard in Puttershoek. De Hoeksche Waard is één van de Zuid-Hollandse eilanden en een waard. Een waard is een oude naam voor een vlak landschap in een rivierengebied. De Oude Maas, Haringvliet, Hollands Diep, Spui en de Dordtsche Kil omsluiten het eiland. De Oude Maas is een belangrijke waterverbinding met het achterland. De Hoeksche Waard is via tunnels verbonden met IJsselmonde en het Eiland van Dordrecht. Via bruggen zijn Goeree-Overflakkee en Noord-Brabant bereikbaar.

Op een kilometer ten zuiden van de Wevershaven ligt de N217. Via de N217 zijn de A29 en de A16 bereikbaar. Via de A29 en de A16 zijn de haven en het hart van Rotterdam goed en snel te bereiken. In zuidwaartse richting is ook België goed bereikbaar. Het haventerrein ligt dus op een strategische locatie.



Landschapselementen in de regio

2.2 LANDSCHAP

De Hoeksche Waard bestaat uit 60 polders die een bovenlaag van klei hebben en een ondergrond van veen. Dijken, kreken en dorpen kenmerken de ruimtelijke structuur. Het gebied kenmerkt zich dankzij de bijzondere kwaliteiten zoals de openheid van het gebied (vergezichten), het polderpatroon en het reliëf in de vorm van kreken en dijken. Vanaf de dijken is er zicht op het landschap, afgewisseld met korte bomenrijen. Bebouwing langs de dijk wisselt van woningen tot kleinschalige bedrijven.

Het terrein van Suiker Unie wordt grotendeels omsloten door de bestaande dijkstructuur.



Walbeplanting en waterstructuur zijn kenmerkend



Postweg met zicht op bestaande grondlichamen



Reeweg met zicht op het landschap en grondlichaam



Rustenburgstraat, dijk met zicht op de akkers



Het Weegje



Locatie met omliggende wegen

2.3 LOCATIEKENMERKEN

Het plangebied ligt in de Hoeksche Waard, nabij het dorp Puttershoek en de rivier de Oude Maas. De Reeweg en de Postweg bakenen het plangebied af met het polderlandschap. De Nassaulaan en Gerrit de Voslaan bakenen de Wevershaven met de kern Puttershoek af. Het historisch, half open dijklint de Rustenburgstraat, doorsnijdt het plangebied. Bij dit type dijklint is de afwisseling in dichtheid van de bebouwing kenmerkend. Het bedrijventerrein van Suiker Unie ligt aan de Oude Maas en wordt doorsneden door een primaire waterkering.



Hoek Het Weegje, Reeweg, Kuipersveer



Weverseinde met links de kern Puttershoek en de specialiteitenfabriek en rechts de Intertaste



Rustenburgstraat met rechts zicht op de silo's van Suiker Unie

2.4 WELSTAND / RUIMTELIJKE KWALITEIT

De gemeente Binnenmaas heeft in 2010 een Welstandsnota opgesteld. De Wevershaven ligt in een regulier welstandsgebied, vanwege de bedrijfspanen en de functionele karakteristiek. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of het bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen' van de welstand. De ontwikkeling van het terrein betreft een groot bouwplan. Voor grote bouwplannen gelden gebiedsgerichte criteria. De beoogde ontwikkeling valt onder de gebiedscriteria voor bedrijven, het polderlandschap en buitendijks gebied. In combinatie met de Welstandsnota van 2010 zal het beeldregieplan een criterium vormen voor de toetsing van de welstandcommissie. Bij toetsing gaat het beeldregieplan voor op de Welstandsnota.

De, nu geldende, Welstandsnota doet ook uitspraak over dijklandschappen. De Rustenburgstraat is een half open dijklint en refereert naar het historische karakter van de Hoeksche Waard. Het dijklint behoort tot een bijzonder welstandsgebied. De herkenbaarheid van het dijklint moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Vanuit het oogpunt van de ontwikkelingen op en rondom het terrein van Suiker Unie geldt dit concreet voor de bomerijen in het dijklintprofiel.

Voor de Rustenburgstraat geldt dat er niks verandert voor de beeldkwaliteitseisen.



1900



1925



1950



1975



2000



2017

2.5 HISTORIE

De locatie van Suiker Unie in Puttershoek gaat een tijd terug in de tijd. In ca. 1938 heeft Suiker Unie een fabriek geopend in Puttershoek. De locatie van de fabriek ligt direct naast de kern. Aan de bestaande haven. Met de komst van Suiker Unie werd de bestaande haven uitgebreid waardoor de suikerbieten niet alleen over de weg, maar ook over het water vervoerd konden worden. In de periode daarna heeft Suiker Unie de werkzaamheden uitgebreid en wordt er op de naastgelegen weilanden een zuiveringsinstallatie gemaakt.

Van de historische kaartbeelden is goed te lezen hoe in de afgelopen jaren de grondlichamen zijn ontstaan. Deze komen voort uit de invulling van de agrarische akkers. Om water te kunnen bergen zijn grondlichamen aangelegd. Deze grondlichamen hebben verder geen historische waarde en werden in de tijd voornamelijk functioneel gebruikt. Waar mogelijk blijft de structuur van de grondlichamen behouden.

Op het terrein bevinden zich een werkplaats en schoorsteen. Dit zijn gemeentelijke monumenten. Beide gebouwen staan in of direct aan het zoekgebied waar de nieuwe haven zal komen. Gemeente en Suiker Unie hebben onderzocht of de monumenten behouden kunnen blijven. Dit is geen reële optie. De bedoeling is dat beide bouwwerken worden verwijderd.



Schoorsteen op het terrein van Suiker Unie



Haven- en watergerelateerde bedrijvigheid

2.6 AMBITIES

Het beeldregieplan voor de projectlocatie richt zich op de volgende pijlers:

- kwalitatief bedrijventerrein;
- flexibiliteit in uitgifte kavels;
- efficiënte bedrijfsprocessen.

Kwalitatief bedrijventerrein

Het beeldregieplan stuurt aan op een samenhangende uitstraling. Er wordt op de volgende manieren gestuurd op kwaliteit:

- de **stedenbouwkundige visie** geeft sturing aan een evenwichtige ruimtelijke verschijningsvorm van het gehele terrein. De stedenbouwkundige visie maakt de ambities ten opzichte van de verschillende deelgebieden en de groenzones inzichtelijk. Het doel is om de Wevershaven als een herkenbare en samenhangende eenheid te realiseren. De visie resulteert in een zonering met delen om **'flexibeler te ontwikkelen'**, **'strengere en minder strenge regels'** en **'zichtlocaties'**;
- in het **beeldregieplan** geeft een set met algemene richtlijnen voor de kavels en bebouwing sturing aan een goede kwaliteit. Binnen deze basisregels zit veel flexibiliteit voor de ondernemers en wordt er gestuurd op effectief ruimtegebruik;
- het beeldregieplan **inspireert** ondernemers om een mooi bouwplan te realiseren.



Op- en overslag bulkschepen



Havengerelateerde bedrijvigheid



Productie

Flexibiliteit in uitgifte kavels

Binnen de ontwikkellocatie wordt op een flexibele manier kavels uitgegeven. Het projectgebied speelt daarmee in op de actuele marktsituatie.

Deze flexibiliteit heeft als gevolg dat:

- er geen 'eindbeeld' is in de vorm van een stedenbouwkundig plan met ingetekende kavels. In de **stedenbouwkundige visie** liggen de uitgangspunten op hoofdlijnen vast. De planvorming is flexibel;
- het **bestemmingsplan** juridisch, planologisch en milieutechnisch een kader stelt. Dit kader is leidend voor ontwikkelingen in de ontwikkellocatie;
- bij de **uitgifte** meer mogelijkheden geboden worden om in te spelen op economische ontwikkelingen en marktkansen;
- er maatwerk geleverd wordt aan ondernemers.



Laden en lossen

Efficiënte bedrijfsprocessen

De projectlocatie trekt onder meer grootschalige bedrijvigheid in de zwaardere milieucategorieën. Een efficiënt ingericht bedrijfsproces is van belang voor het succes van deze bedrijven.

Voor de (grotere) bedrijven in de projectlocatie is het 'efficiënte bedrijfsproces' leidend in het ruimtelijk en functioneel ontwerp van het terrein en de gebouwen. Het strategisch plaatsen van deze bedrijven draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit.

In het bestemmingsplan zijn ruime mogelijkheden opgenomen voor silo's, technische installaties en de hoogte van de gebouwen. Deze ruimte biedt mogelijkheden om de bedrijfsprocessen efficiënt en kwalitatief in te richten. Het beeldregieplan zet deze gedachtenlijn door. Het borgt dat ook de uitstraling optimaal wordt bereikt door een ontwerp kader.










Op- en overslag containers



Mogelijkheden volgens bestemmingsplan 1995

Legenda

-  Nieuwe ontsluitingsweg
-  Nieuw bedrijventerrein
-  Zonneweide
-  Groene inpassing
-  Groene buffers tussen dorp en bedrijventerrein
-  Verschuiven industrieel bedrijventerrein
-  Afstand vergroten met het dorp
-  Zoekgebied nieuwe haven

2.7 UITGANGSPUNTEN

De projectlocatie richt zich op inpassing in het landschap met oog voor toekomstige ontwikkelingen. De capaciteit van het bedrijventerrein bedroeg in 1995 meer dan opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Met dit nieuwe stedenbouwkundige plan vermindert de ruimte voor het uitgeefbaar bedrijventerrein.

Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan:

Afstand tot de dorpskern

- Compacter maken van het bedrijventerrein;
- De afstand tussen de kern en het bedrijventerrein vergroten;
- Geluidszonering optimaliseren/verkleinen;

Groene en landschappelijke inpassing

- Waar mogelijk behouden van bestaande elementen in het landschap zoals grondlichamen en Het Weegje;

Haven

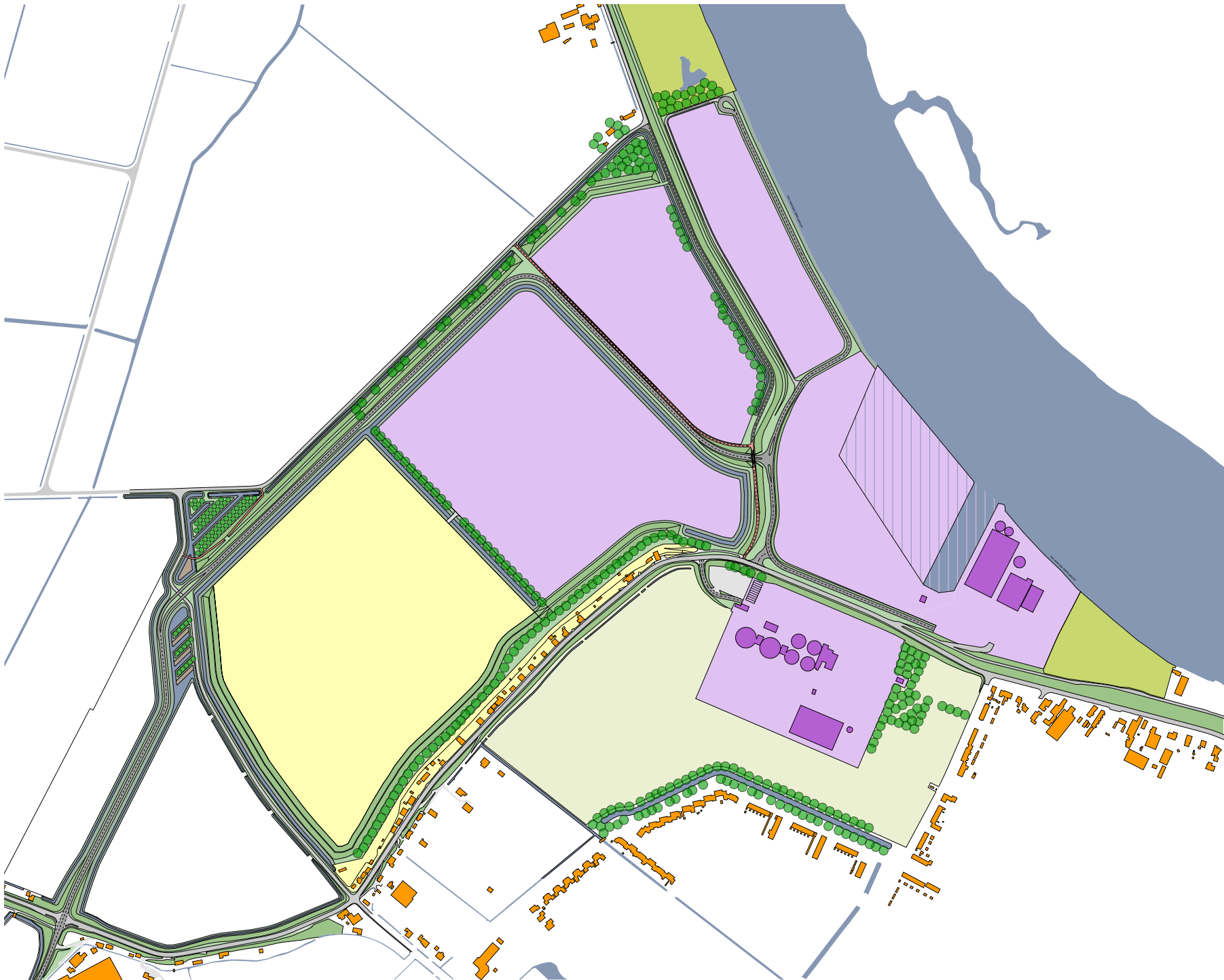
- Het behoud van watergebonden/kadegerelateerd bedrijventerrein in de hogere milieucategorie.

Ondernemen

- Inpassing van duurzame energie in de vorm van een zonneweide;
- Het plan biedt ruimte aan meer verschillende typen industriële activiteiten;
- Flexibiliteit in uitgifte kavels;

Ontsluiting

- Nieuwe interne ontsluiting om Rustenburgstraat en de kern te ontlasten.



3

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 PLAN

In het stedenbouwkundig plan worden landschap (natuur, rust, ecologie, openheid) en economie (dynamiek, ondernemer, vrijheid, duurzaamheid), samengebracht in een ruimtelijk concept.

Het landschap vormt het groene kader; het zogenaamde landschappelijke casco. Dit casco biedt een landschappelijke inrichting met ruimte voor natuur, recreatie en ecologie. Het draagt bij aan de afscherming naar de omgeving en aan de omgevingskwaliteit van het bedrijventerrein zelf en waarborgt de kwetsbare zones zoals grondlichamen en boomgroepen. Door het beschermen/verbeteren van deze zones, ontstaat binnen het landschappelijk casco de ruimte en flexibiliteit om te ondernemen.

De verkaveling, de openbare ruimte en de kavelinrichting worden rationeel ingericht en focussen op doelmatigheid.

De stedenbouwkundige visie bestaat uit 5 ingrediënten:

- Afstand tot de kern;
- Groene buffers en landschappelijke inpassing;
- Ondernemen;
- Haven;
- Ontsluiting.

LEGENDA

	Bedrijventerrein
	Zonneweide
	Bestaande bedrijfsgebouwen
1, 2, 3	Locatie voor silo
	Mogelijke uitbreiding haven
	Water
	Groen
	Grondlichaam en beplanting
	Boom
	Ontsluiting
	Nieuwe ontsluiting bedrijventerrein
	Fietspad
	Bestaande bebouwing

Afstand tot de woningen

Bij de herontwikkeling van dit terrein is het verbeteren van het woonklimaat van de kern Puttershoek een belangrijk uitgangspunt. De vermindering van de geluidsbelasting verbetert de woonkwaliteit.

De afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de kern is eveneens gemaximaliseerd door het terrein rondom de specialiteitenfabriek te bestemmen als agrarisch gebied in plaats van het reeds bestemde industriegebied. Het bedrijventerrein is dus zoveel mogelijk in de noordoostelijke hoek georganiseerd.



Groene zone en landschappelijke inpassing

Rondom de bedrijven en de zonneweide liggen grondlichamen. De bestaande lichamen blijven, waar mogelijk, gehandhaafd. Bedrijven direct langs de dijk gevestigd, liggen op een zichtlocatie. De uitstraling van de bedrijven op een zichtlocatie richting de omgeving vergt aandacht.

Een ruime buffer tussen de Rustenburgstraat en de zonneweide / bedrijventerrein moet ervoor zorgen dat het zicht op het terrein vanuit de omgeving wordt onderbroken. Het terrein wordt niet verstopt, maar maakt deel uit van en gaat geleidelijk op in de omgeving.

In de Wevershaven wordt op de bestaande groen- en waterstructuur aangesloten. Restuimtes worden benut voor waterberging. Bestaande groengebieden (1) worden behouden en, indien mogelijk, opengesteld voor publiek.



Haven

De gehele zijde van de Oude Maas is een belangrijke zichtlocatie. Vanaf de waterzijde is het wenselijk dat het industriële karakter en de activiteiten beleefbaar zijn. Aan deze zijde gelden aangepaste voorwaarden met betrekking tot de uitstraling van het bedrijfskavel en het bedrijfspand.

Aan ondernemers die zich in de haven vestigen, wordt flexibiliteit geboden. Het is vooraf lastig te voorspellen wat de ruimtebehoefte van een toekomstig bedrijf op de kade is.

Voor de inrichting van de haven is ruimte (2) in het stedenbouwkundig plan gereserveerd. De haven kent een openbaar toegankelijke kade voor overslag. Daarnaast kan een deel van de haven ingericht worden voor een bedrijf met specifiek gebruik.

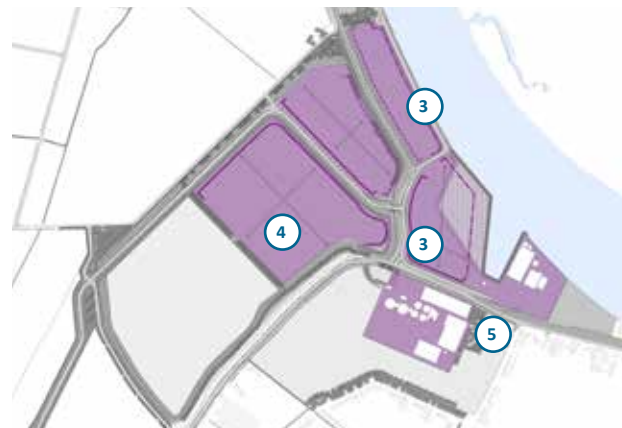


Kwaliteit op het terrein

De projectlocatie is een industrieel werkgebied met ruimte om te ondernemen. In het bestemmingsplan zijn daarom marges opgenomen, waardoor de nieuwe ontsluiting nog geschoven kan worden.

Bij de vormgeving van gebouwen gaat het naast de esthetiek vooral om de functionaliteit van de gebouwen en de bedrijfskavels. Interne bedrijfsprocessen en de logistiek rondom het gebouw bepalen sterk de situering van de functies op het terrein (inclusief gebouwen) en de vormgeving van de gebouwen.

Voor de zichtlocaties (3) gelden hogere beeldkwaliteitsambities dan voor het binnengebied (4). In het binnengebied is het 'vrijer ondernemen': er gelden alleen enkele basisregels zoals beschreven in deel II. De bestaande bebouwing op de locaties van de Specialiteitenfabriek en Intertaste (5) blijven behouden.



Ontsluiting

Het (zware) verkeer van de projectlocatie en van en naar het dorp zal geleid worden over een nieuwe ontsluitingsweg. De positie van deze weg is een bewuste, strategische ruimtelijke keuze. De ontsluiting is daarmee een leidend ruimtelijk principe wat een maximale ontlasting voor de kern Puffershoek oplevert. De route staat haaks op de primaire dijk.

Het (bestemmings)verkeer maakt gebruik van Het Weegje en de bestaande fietsstructuur en het nieuwe pad over het Weegje en het bedrijventerrein.

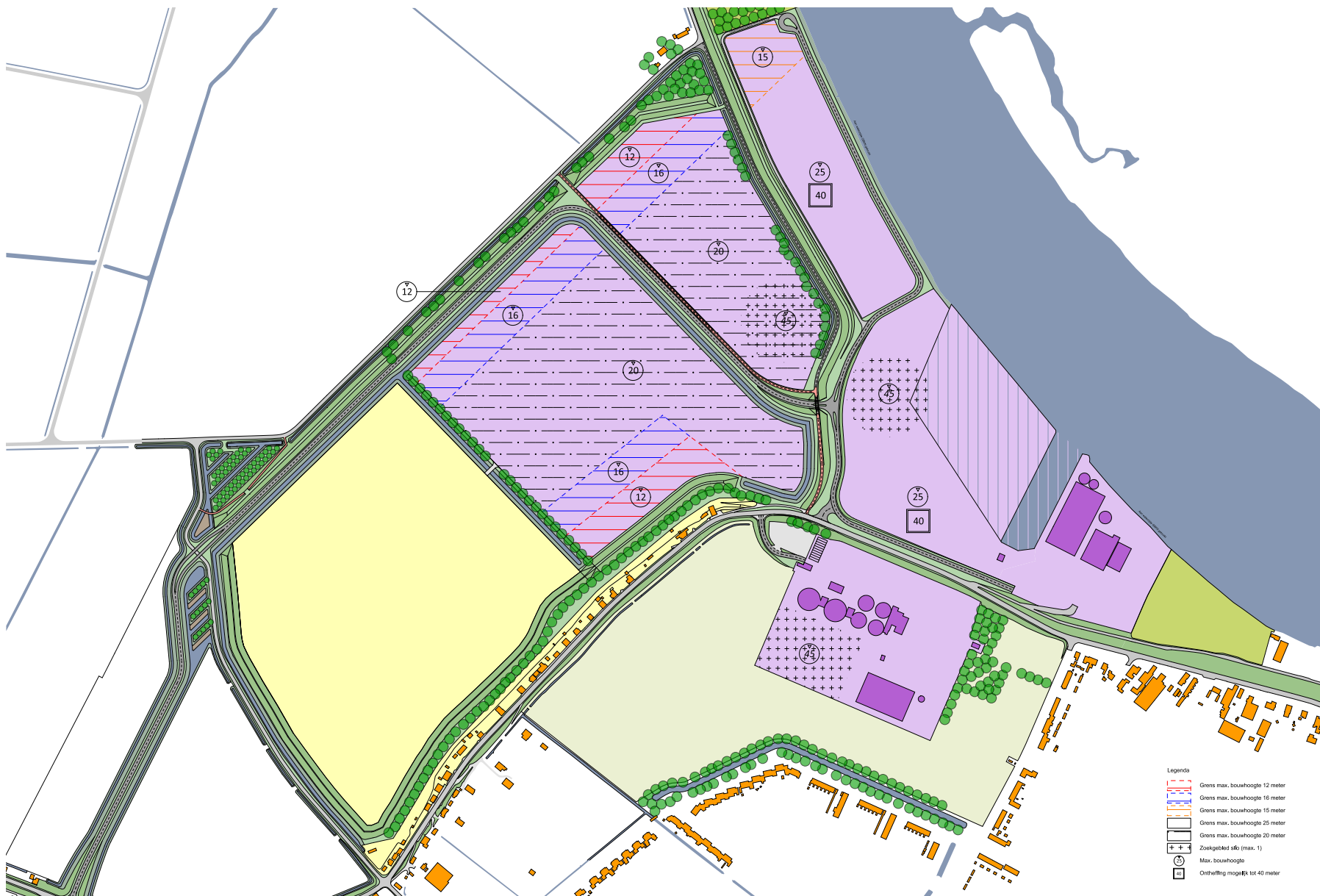
De interne circulatie ligt niet vast. Afhankelijk van het type en de grootte van het bedrijf wordt op flexibele wijze omgegaan met de exacte positionering van de interne ontsluiting. Lokaal bestemmingsverkeer kan de lokale ontsluiting (Rustenburgstraat en Het Weegje) blijven gebruiken.





Disclaimer: impressie van mogelijk toekomstige situatie





Bouwhoogtes en ontheffingsmogelijkheden



3.2 BEBOUWING

Voor de uitstraling van bedrijfsgebouwen gelden verschillende beeldkwaliteitsniveaus. Bedrijfsgebouwen die op een zichtlocatie liggen hebben een hoger ambitieniveau dan bedrijven die in het 'binnengebied' van het bedrijventerrein liggen. Bedrijfsgebouwen die op een zichtlocatie liggen, zijn direct van het water, de weg of de dijk zichtbaar.

De bouwhoogtes zijn verdeeld in zones. Aan de rand bij de Rustenburgstraat en de Reeweg geldt voor de eerste 50 meter een maximale bouwhoogte van 12 meter. De daarop volgende 50 meter heeft een maximale bouwhoogte van 16 meter. Het middengebied heeft een maximale bouwhoogte van 20 meter.




Het deel van het bedrijventerrein aan het water wijkt af van de eerder genoemde bouwhoogtes. Het eerste deel vanuit Kuipersveer gezien heeft een maximale bouwhoogte van 15 meter. De rest heeft een maximale bouwhoogte van 25 meter. Voor dit gebied geldt een ontheffingsmogelijkheid voor een hoogte van 40 meter.

Uitzondering op deze hoogtes is de hoogte van de silo. De exacte locatie is nog niet bekend, hiervoor zijn drie zoeklocaties opgenomen. De silo heeft een maximale bouwhoogte van 45 meter inclusief installaties.

Het uitgeefbaar terrein is flexibel te verkavelen. Percelen die langs de hoofdontsluiting zijn gelegen oriënteren de bebouwing en entrees op de weg. Achterkanten aan de randen dienen zorgvuldig ontworpen te worden waarbij de architectuur met respect omgaat met de omgeving. In zowel kleur als vorm.

- Diversiteit kavelgroottes en type bedrijven;
- Kavels flexibel uitgeefbaar;
- Het plaatsen van een silo vormt een accent;
- Maximaal één nieuwe silo van maximaal 45 meter hoog.

LEGENDA

-  Maximale bouwhoogte
-  Ontheffingsmogelijkheid
-  Zoekgebied silo (max. bouwhoogte)





Verkeerscirculatie

LEGENDA



Bestaande ontsluitingsweg



Bestaande ontsluiting Het Weegje



Nieuwe ontsluitingsweg



Nieuwe ontsluiting fietsverkeer



Calamiteitenroute

3.3 VERKEERSCIRCULATIE

De verkeerscirculatie vindt op drie niveaus plaats. Ten eerste de circulatie over het bedrijventerrein, ten tweede de circulatie van het langzaamverkeer en tot slot de circulatie van het plaatselijke verkeer. Het bedrijventerrein is openbaar toegankelijk.

Nieuwe ontsluitingsweg

1. Om het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk te bereiken is een nieuwe hoofdontsluiting ontworpen. Deze nieuwe ontsluiting ontlast het verkeer van van de Rustenburgstraat.
2. Het Weegje blijft berijdbaar voor lokaal verkeer. Daarnaast maakt deze ontsluiting deel uit van de fietsroute.

Ontsluiting bedrijventerrein direct aan het water

Het bedrijventerrein dat direct aan het water ligt, heeft een tweezijdige ontsluiting met een keermogelijkheid. De bochten zijn ontworpen volgens de huidige norm waarbij de bochtstraal leidt tot een acceptabele snelheid. De snelheid voor vrachtwagens op het bedrijventerrein varieert daardoor van 15 tot 50 km per uur. Het is mogelijk om nog te schuiven met de ontsluiting langs de haven en loskade, ten behoeve van een bedrijfsactiviteit op de loskade. Het verkeer dat langs de Oude Maas richting het noorden rijdt, keert aan het eind middels een keerlus. Er is een calamiteitenroute waardoor er meerdere ontsluitingsmogelijkheden zijn.

Vervoer over het water

Wat dit bedrijventerrein uniek maakt in de omgeving, zijn de mogelijkheden tot vervoer over het water. Met de komst van een nieuwe aanleghaven voor vrachtverkeer ontstaat er de mogelijkheid voor water- en kadegerelateerde bedrijvigheid.

Langzaamverkeer

Zowel het autoverkeer als het langzaamverkeer op de Rustenburgstraat kan veiliger verplaatsen zonder hinder van vrachtverkeer. Op de hoofdontsluiting door het bedrijventerrein, worden aparte fietsstroken aangelegd. Er zijn een aantal kruisingen waarbij het autoverkeer en langzaamverkeer elkaar ontmoeten, deze kruisingen zijn op een veilige manier ontworpen zodat verkeersdeelnemers niet met onveilige situaties te maken krijgen. De eerste betreft het kruispunt met de Blaaksedijk en de tweede betreft de kruising voor de Specialiteitenfabriek.

Interne ontsluiting

De interne ontsluiting ligt nog niet vast. Deze ontsluiting is afhankelijk van de komst van de bedrijven. Bij het ontwerp van deze ontsluiting wordt rekening gehouden met CROW-eisen.

- Nieuwe goede ontsluitingsstructuur voor Puttershoek en bedrijventerrein;
- Rustenburgstraat autoluw;
- Nieuwe weg met dijklichaam in één ontwerp geïntegreerd.



Overzichtskaart profielen



3.4 PROFIELEN

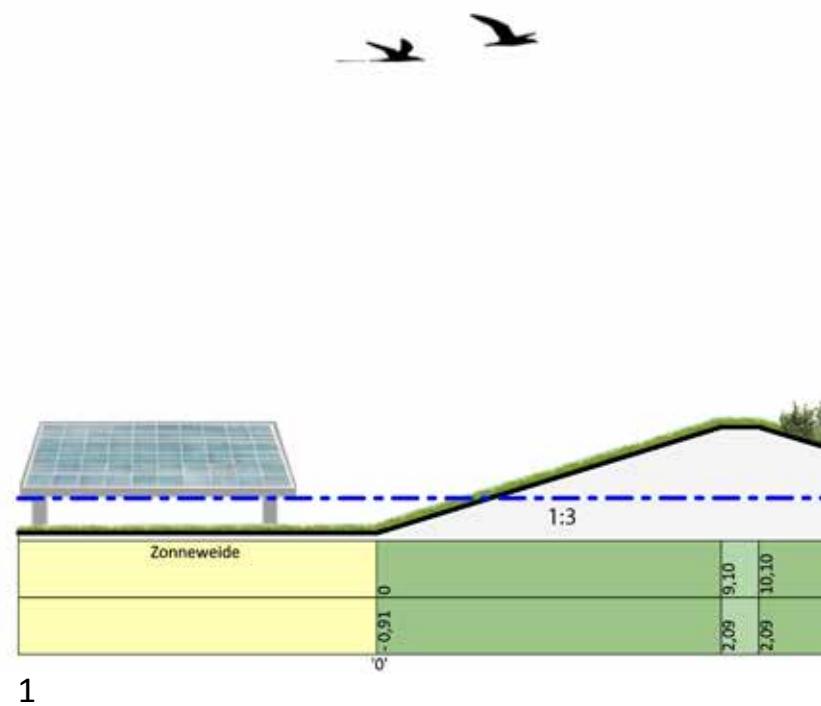
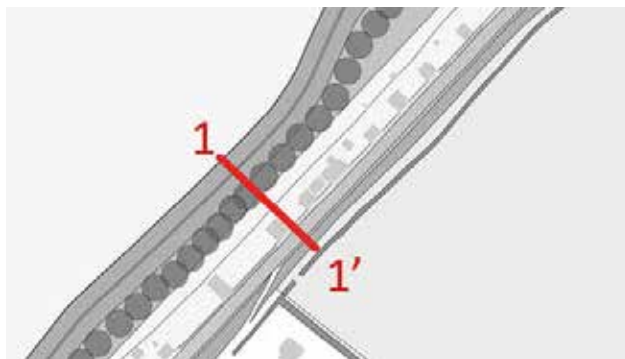
Aan de hand van een aantal profielen zal duidelijk worden welke weginrichting de verschillende wegen zullen krijgen. Van de profielen is af te lezen hoe wordt omgegaan met de randen van het bedrijventerrein en hoe deze worden ingepast ter hoogte van de Rustenburgstraat.

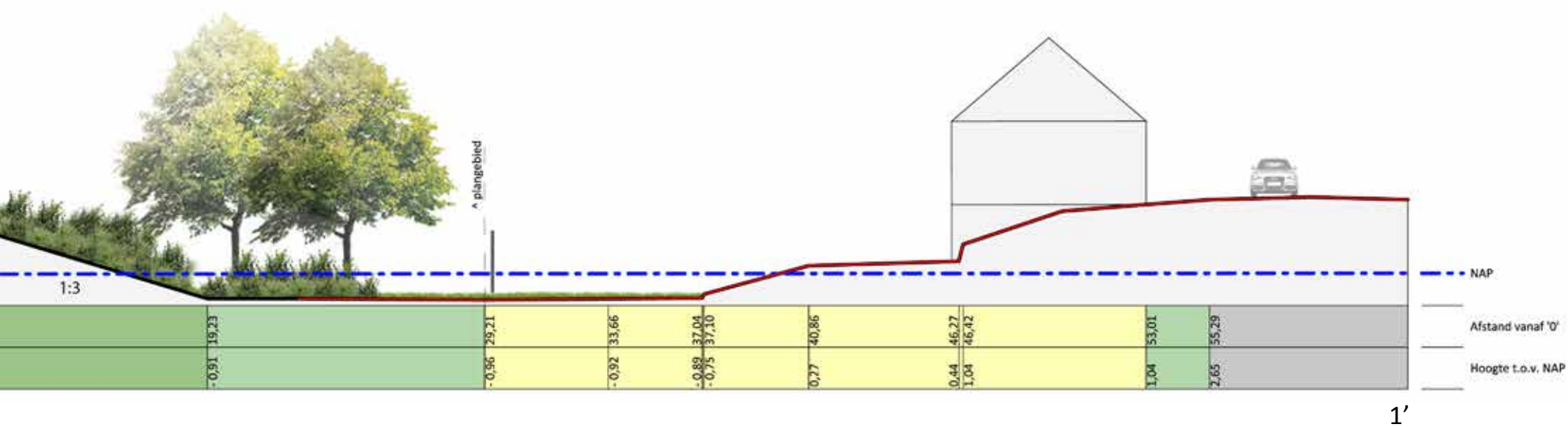
Waar het van toepassing is, wordt op een schematische wijze de beschermingszone van de dijk weergegeven. De rode lijn in sommige profielen is het bestaande grondlichaam.

Profiel 1 - 1'

Rustenburgstraat ter hoogte van de zonneweide

Schaal 1 : 200

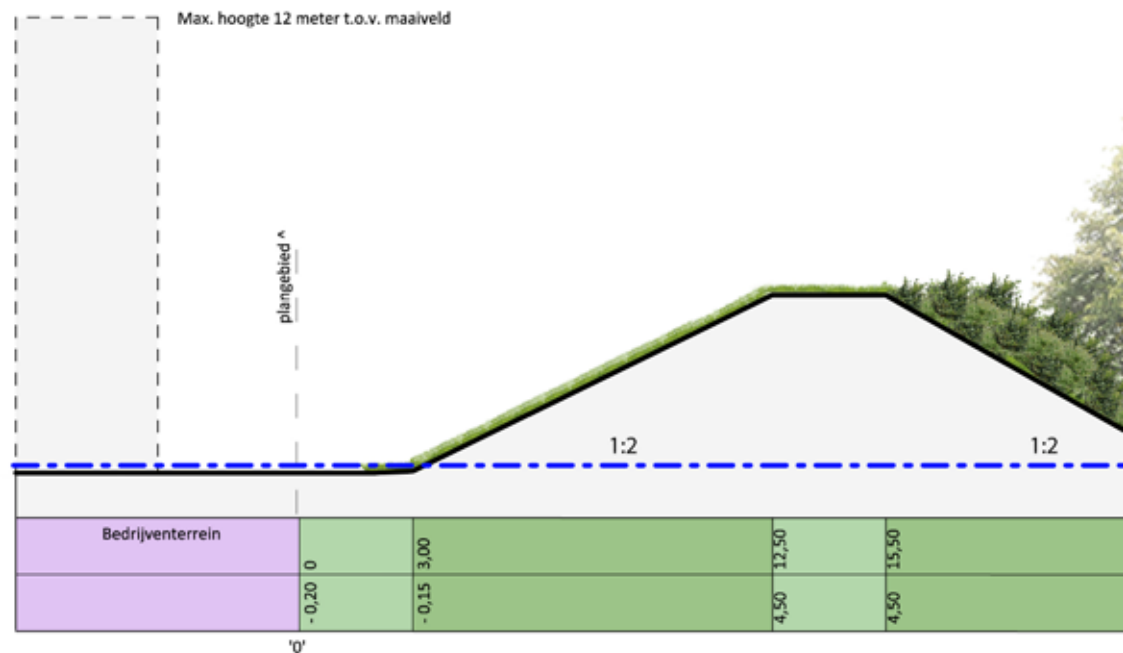
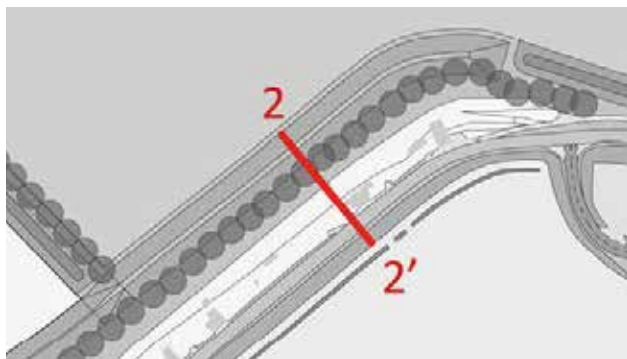




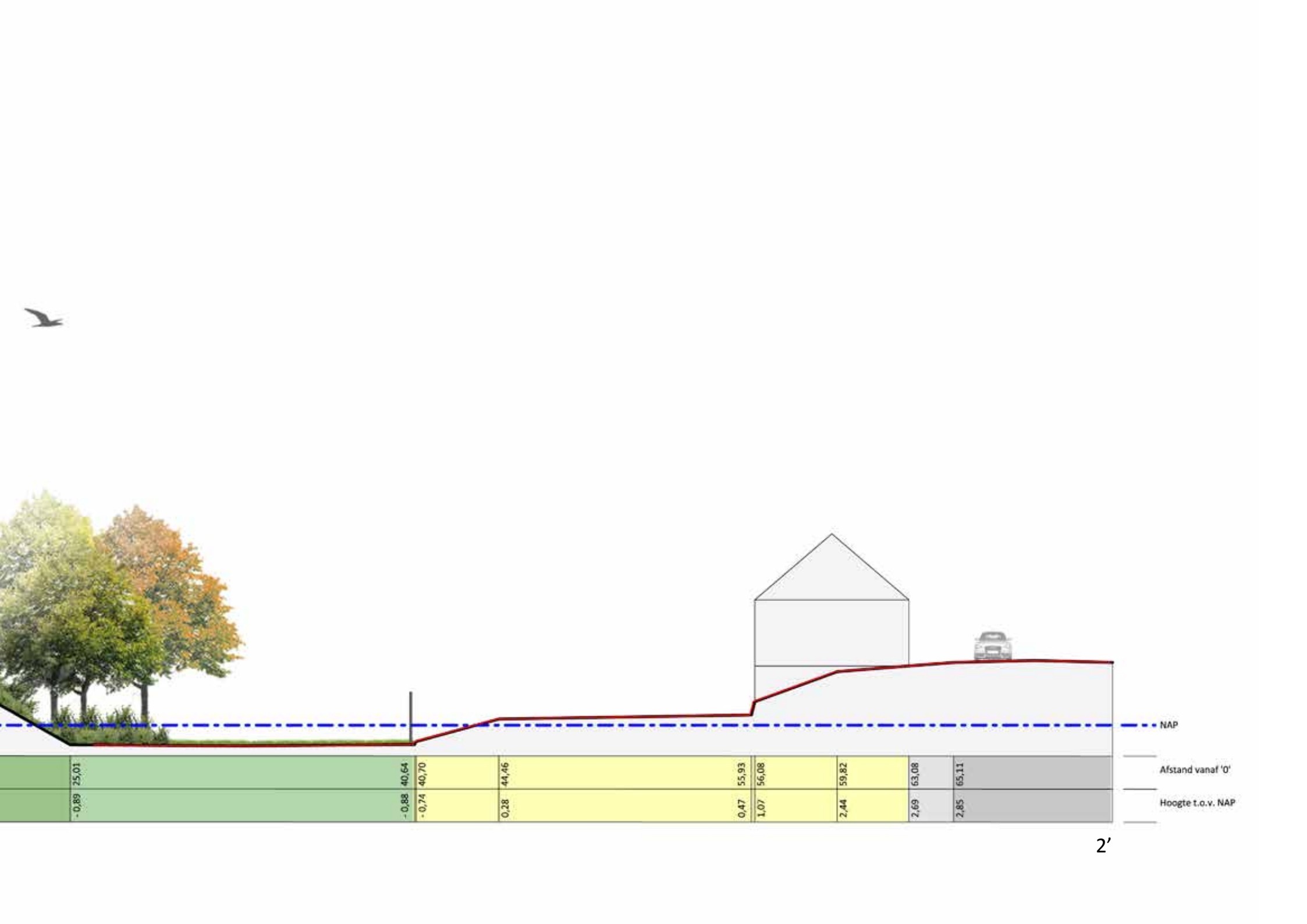
Profiel 2 - 2'

Rustenburgstraat ter hoogte van het bedrijventerrein

Schaal 1 : 200



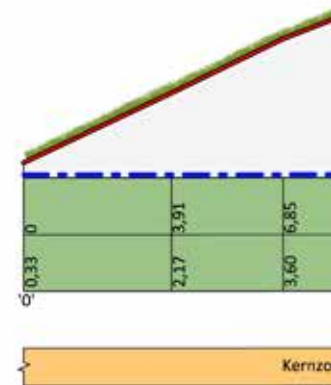
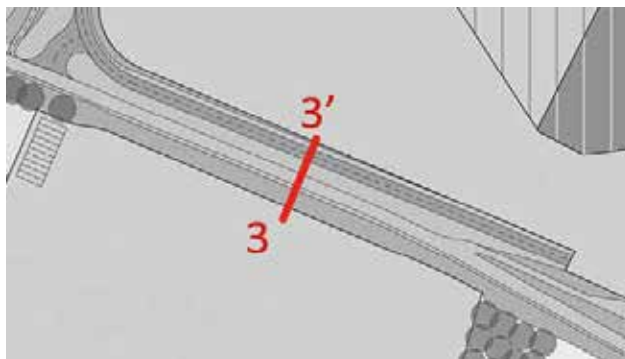
2



Profiel 3 - 3'

Weverseinde ter hoogte van de Specialiteitenfabriek

Schaal 1 : 200

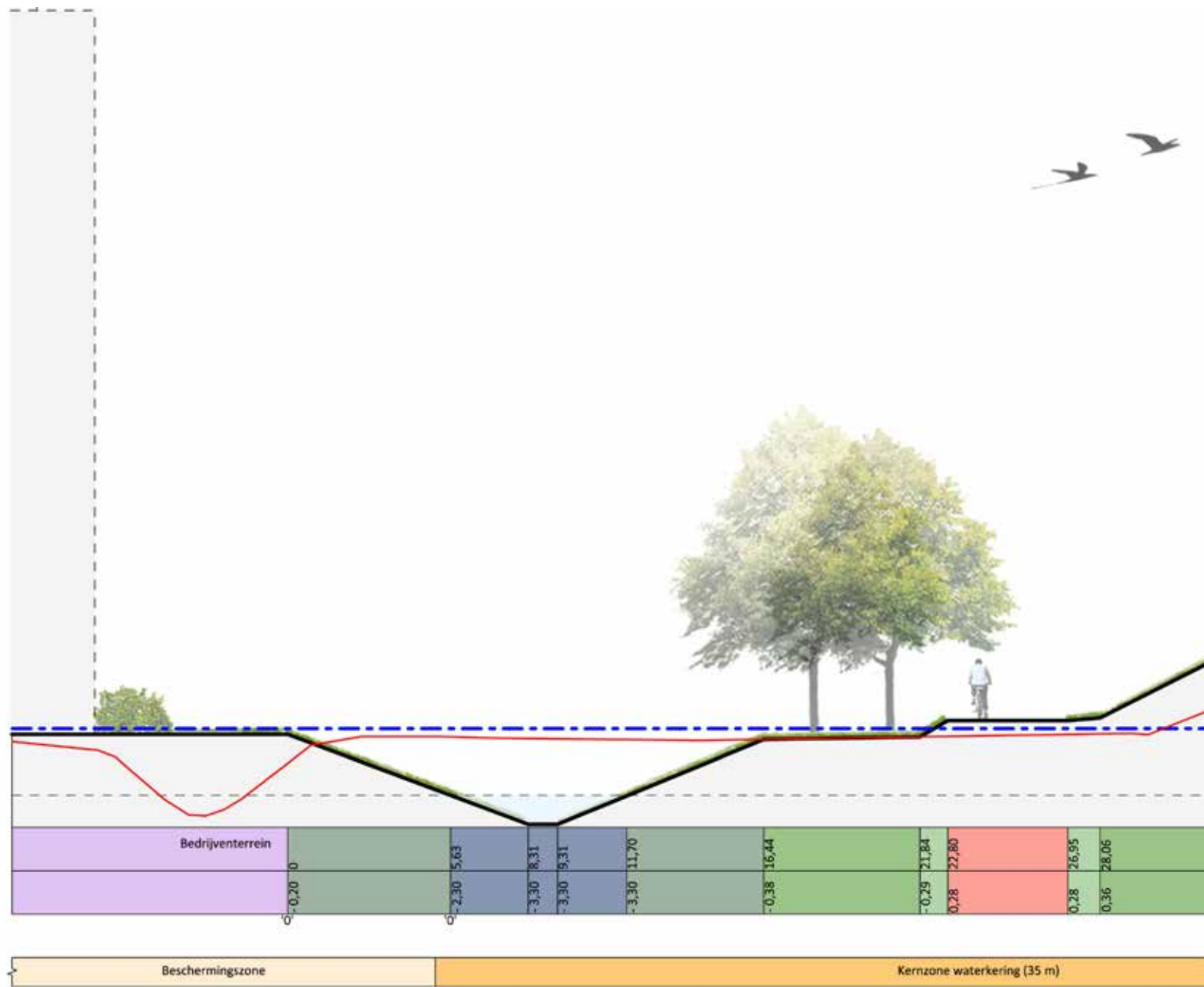


3

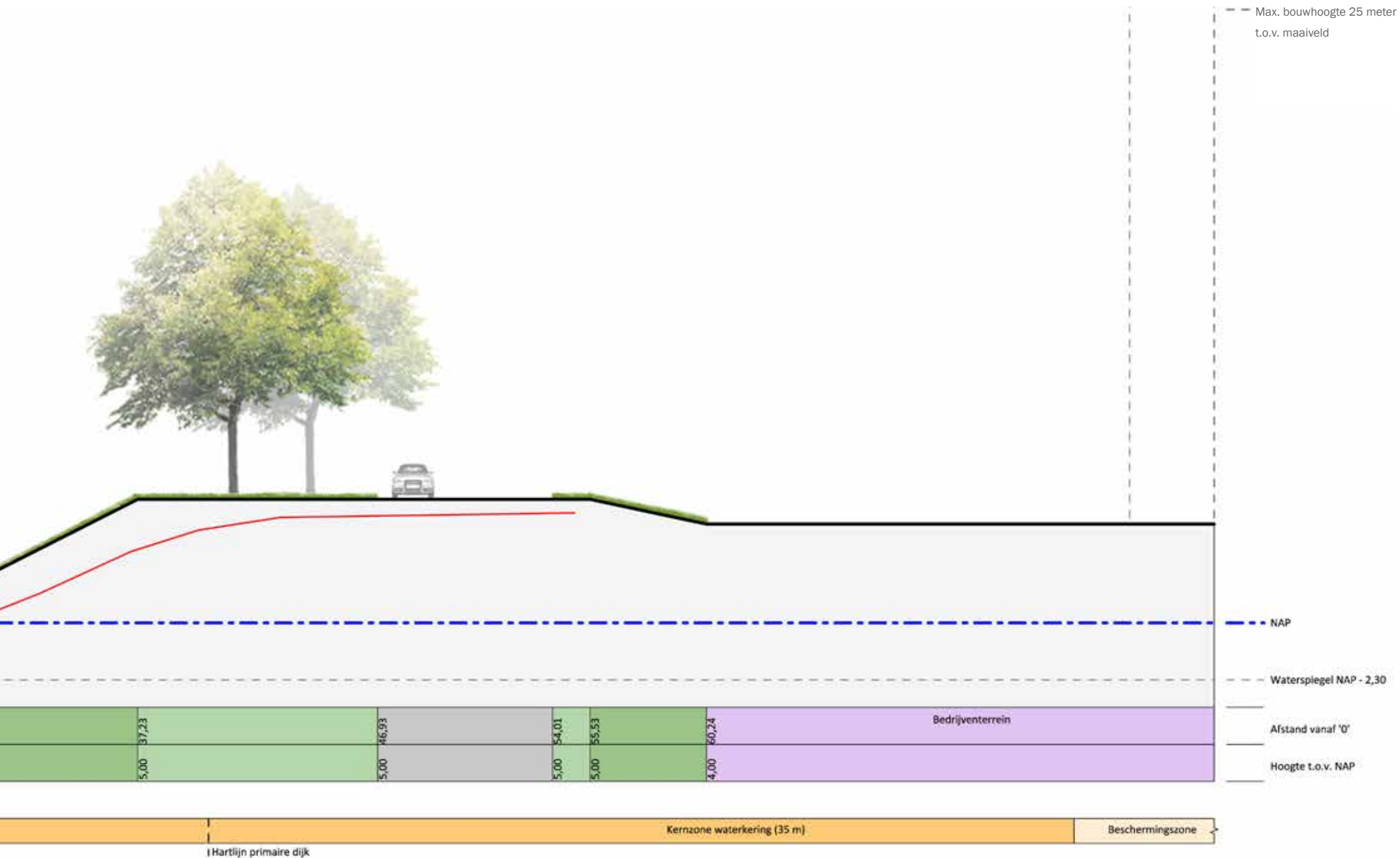
Profiel 4 - 4'

Nieuwe ontsluitingsweg over de dijk

Schaal 1 : 200



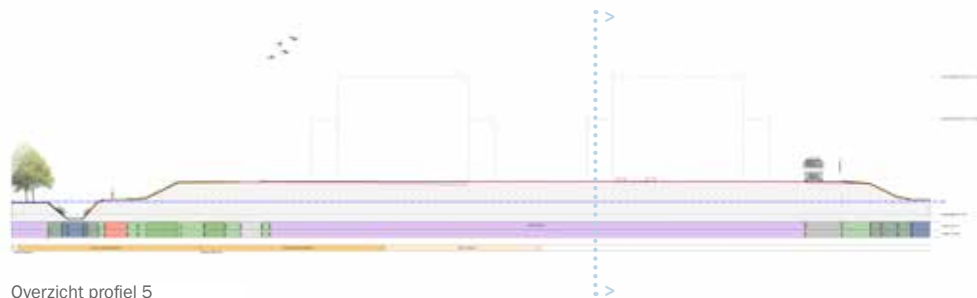
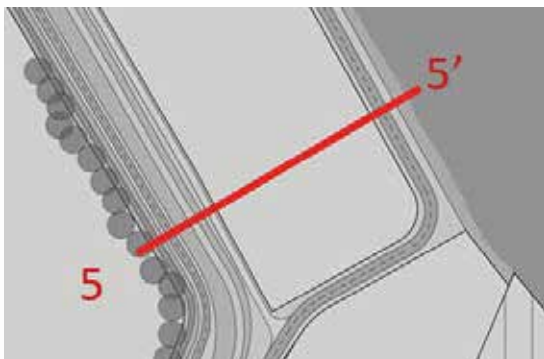
4



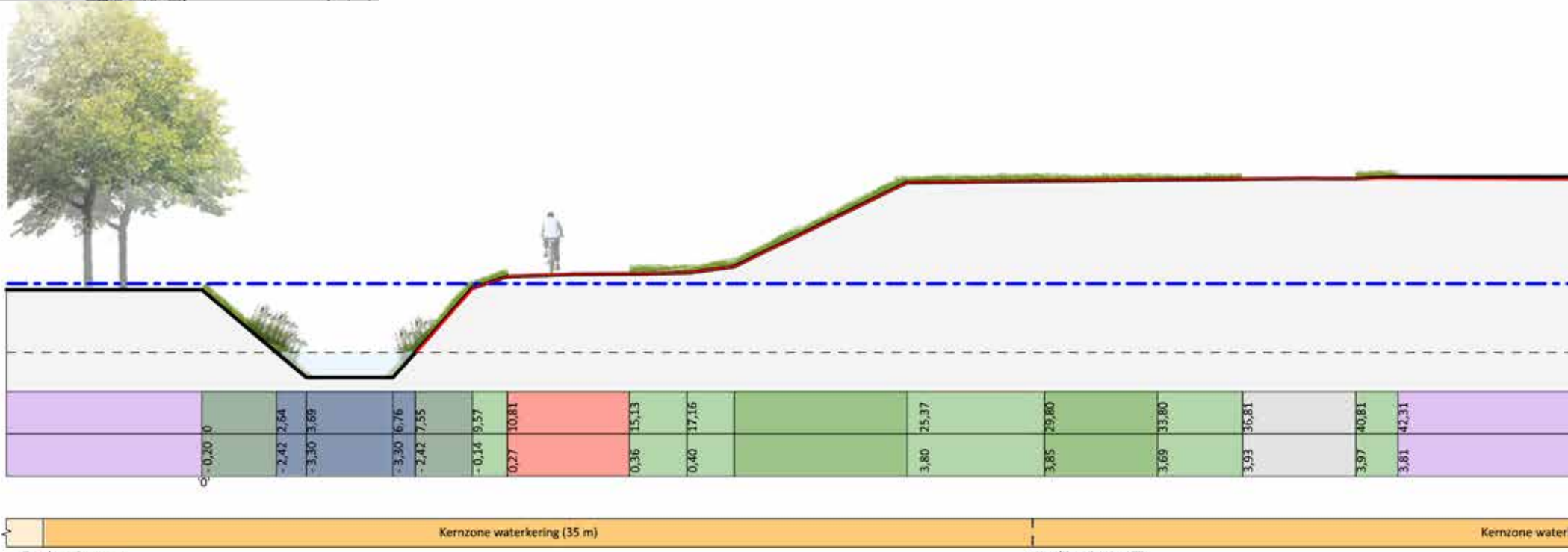
4'

Profiel 5 - 5'

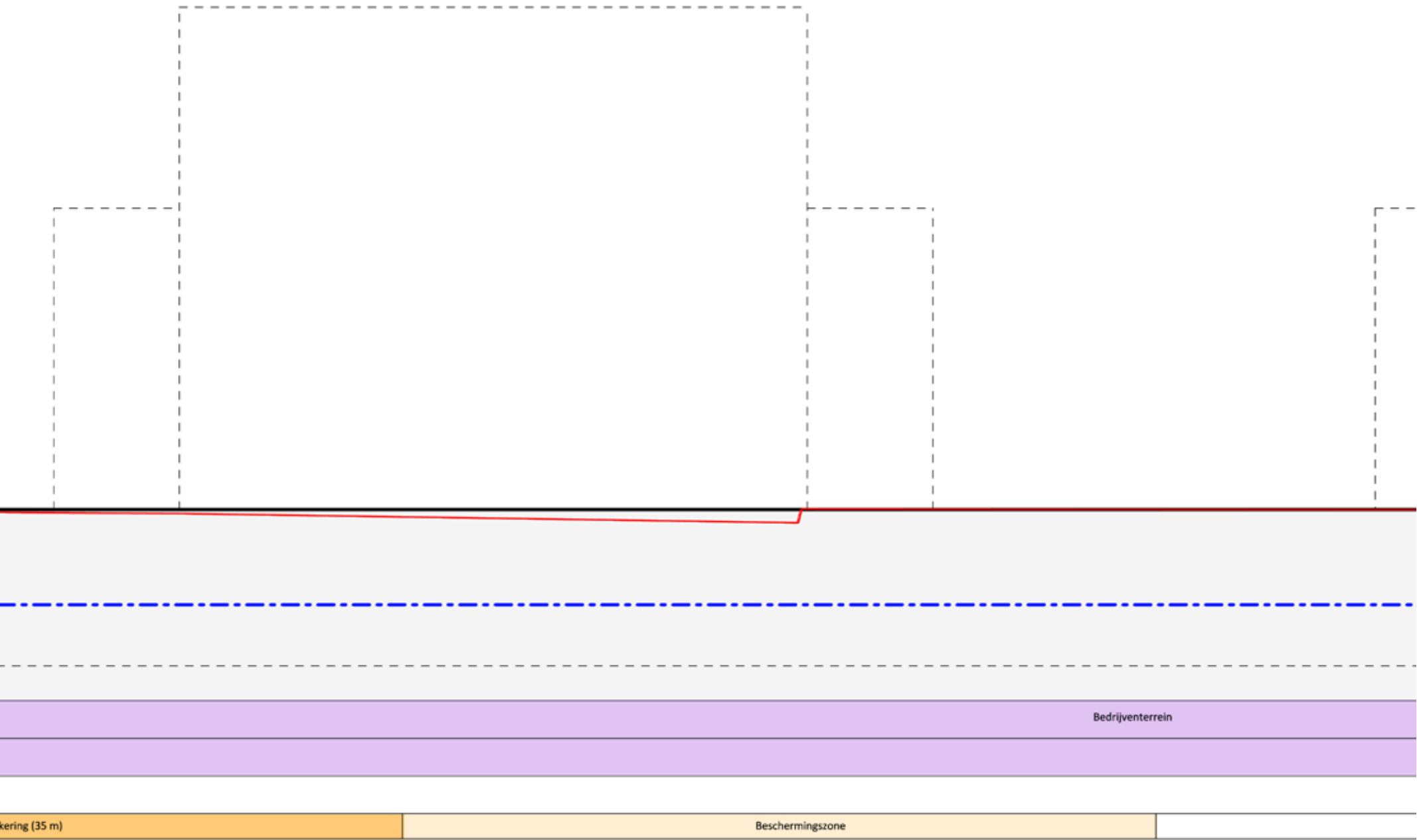
Het Weegje en bedrijventerrein aan het water
Schaal 1 : 200



Overzicht profiel 5



5



kering (35 m)

Beschermingszone

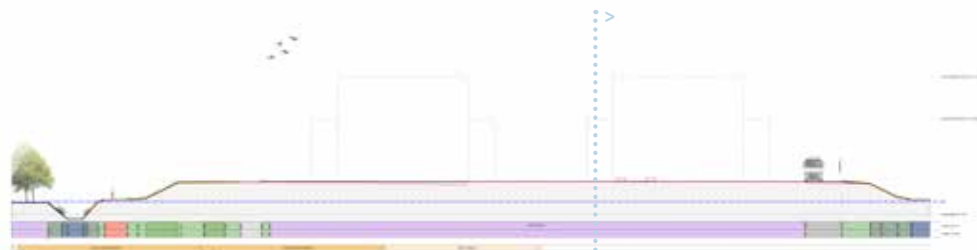
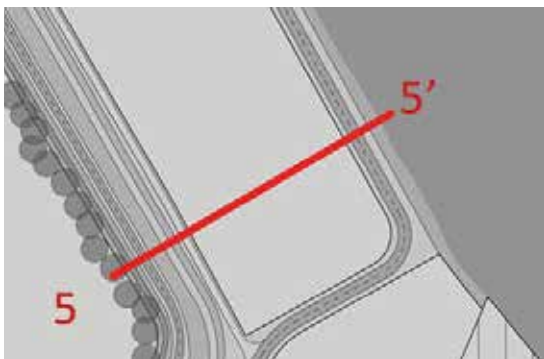
Bedrijventerrein

4'

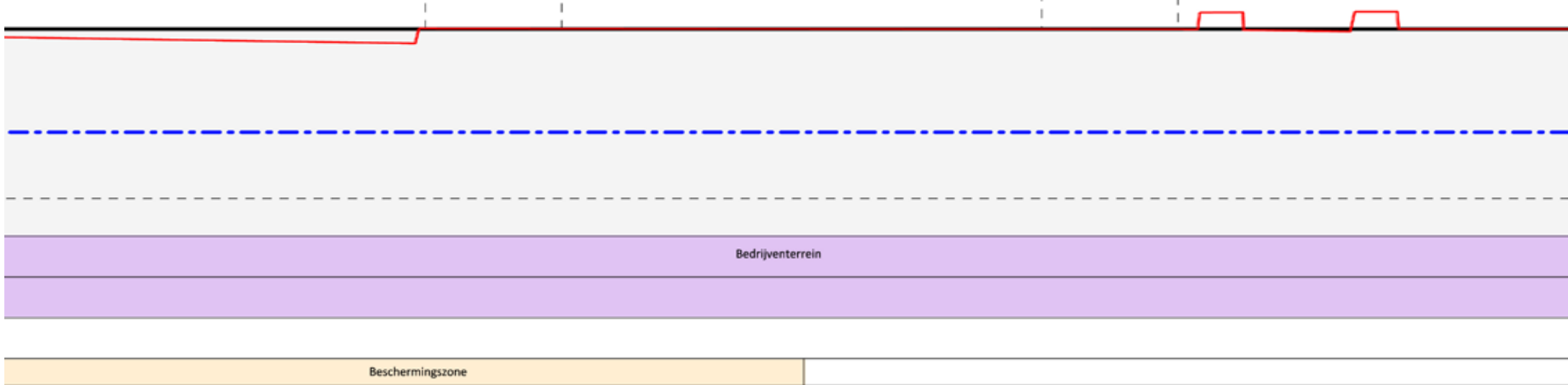
Profiel 5 - 5'

Het Weegje en bedrijventerrein aan het water

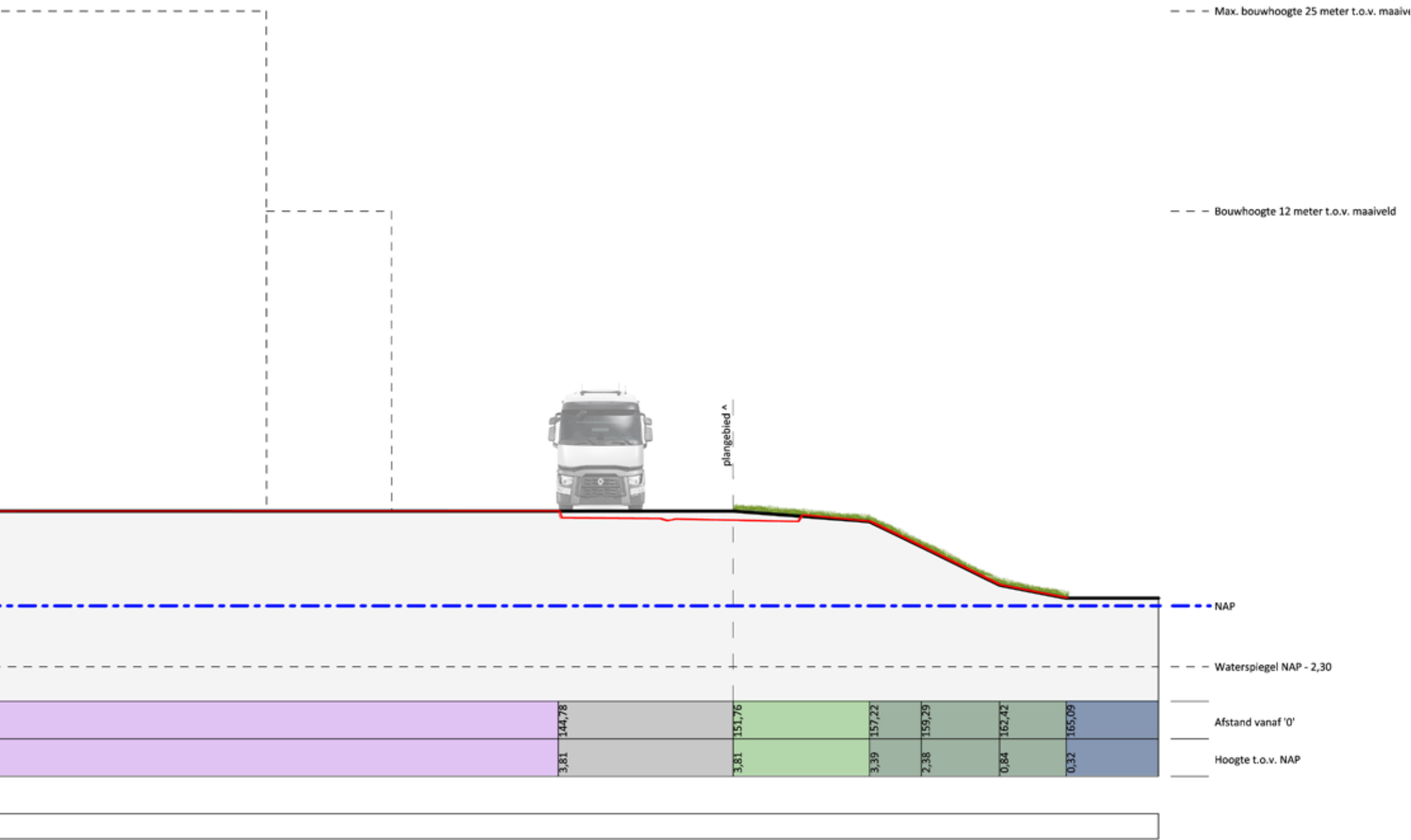
Schaal 1 : 200



Overzicht profiel 5



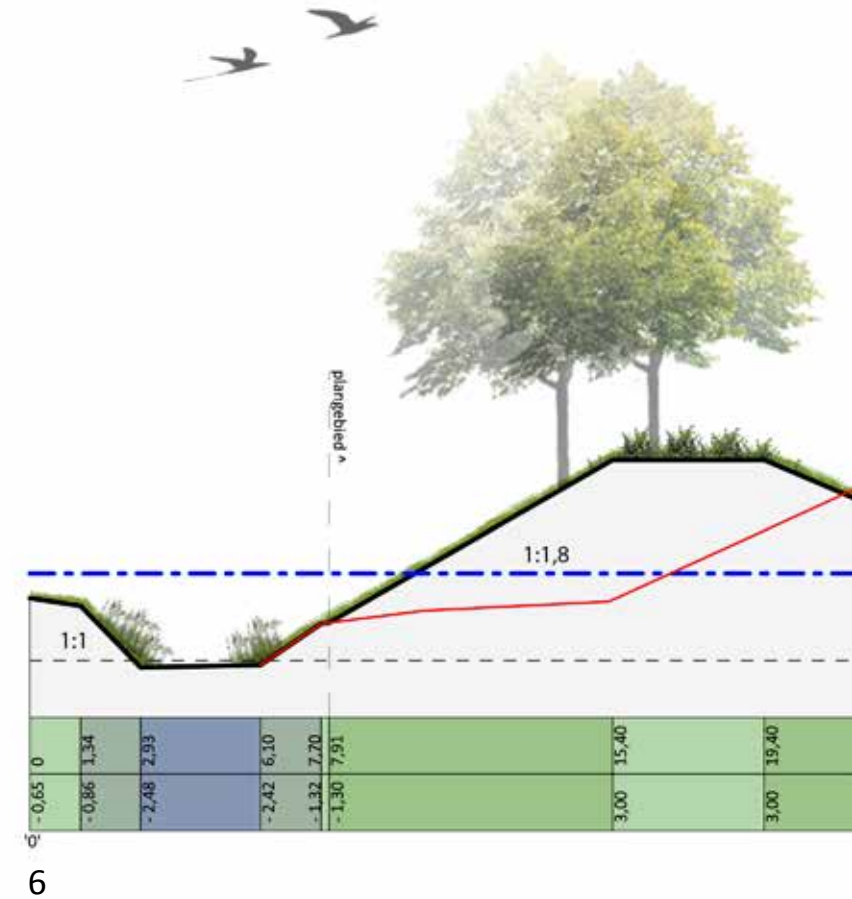
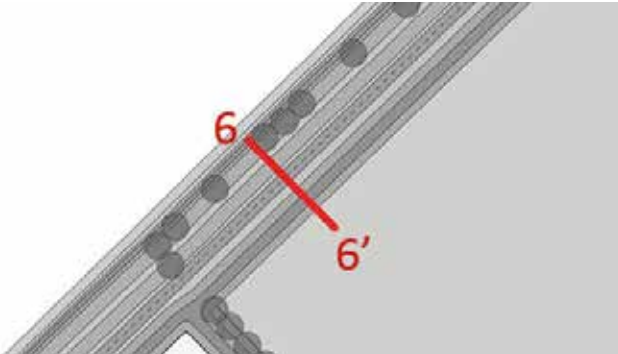
5



4'

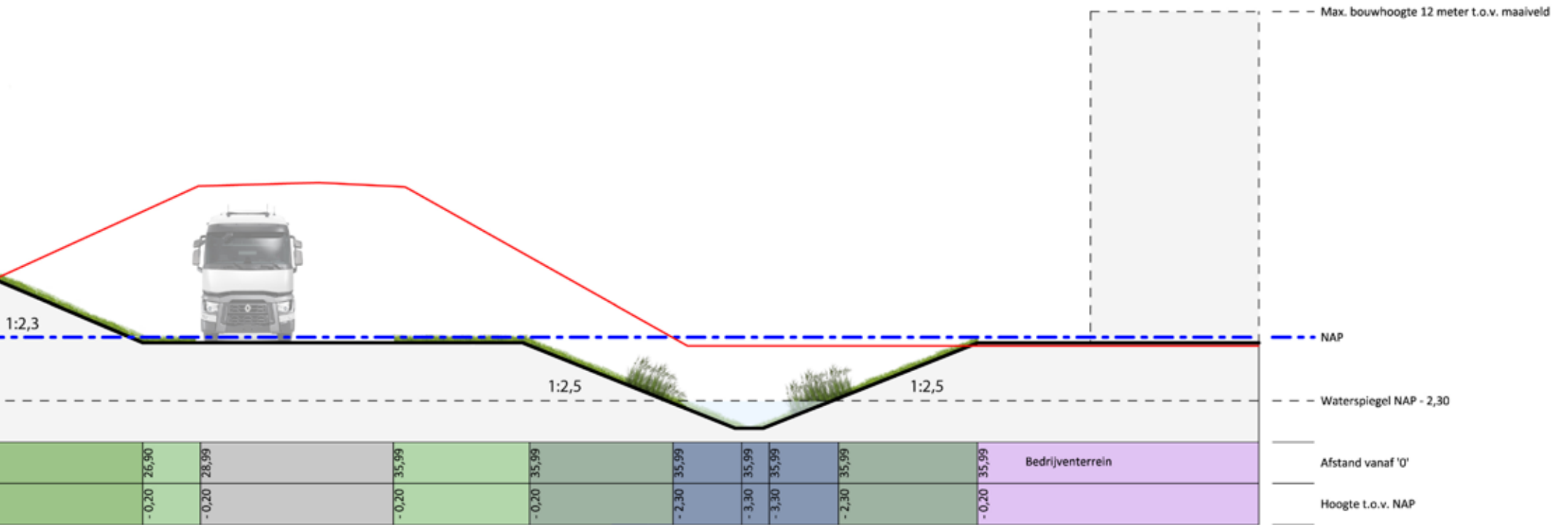
Profiel 6 - 6'

Nieuwe ontsluitingsweg ter hoogte van het bedrijventerein
Schaal 1 : 200





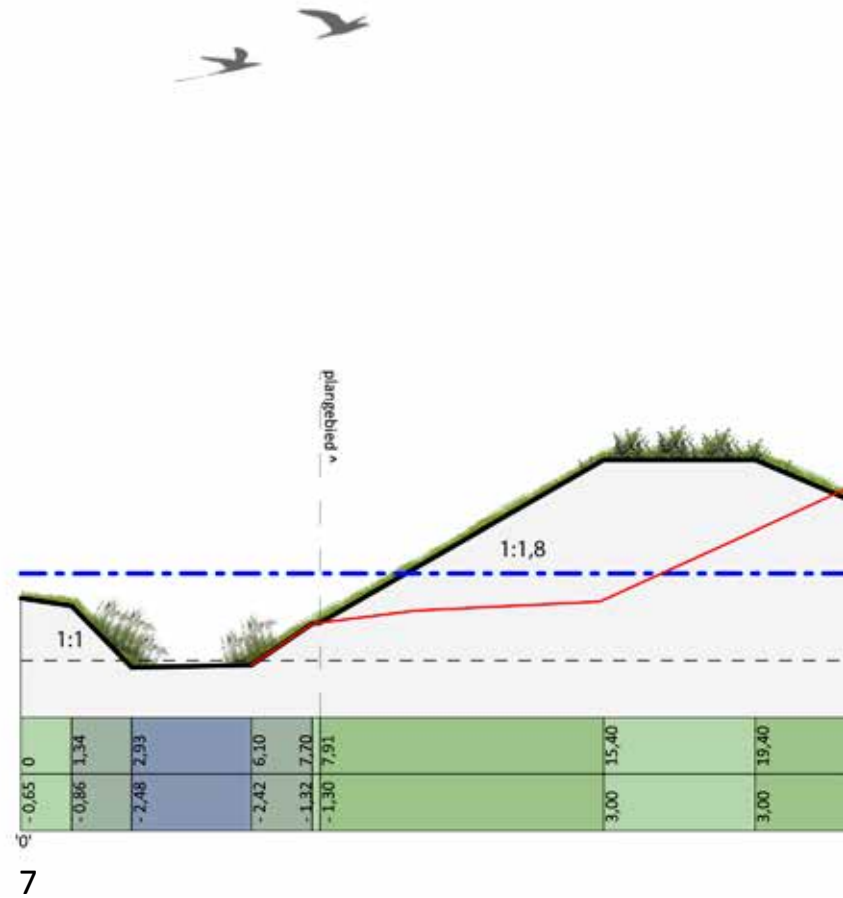
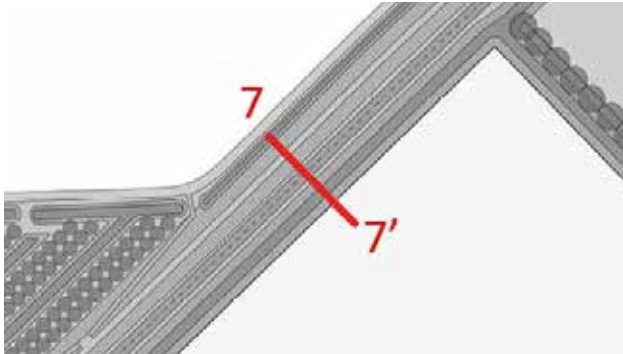
Zicht vanaf de polder naar het bedrijventerrein

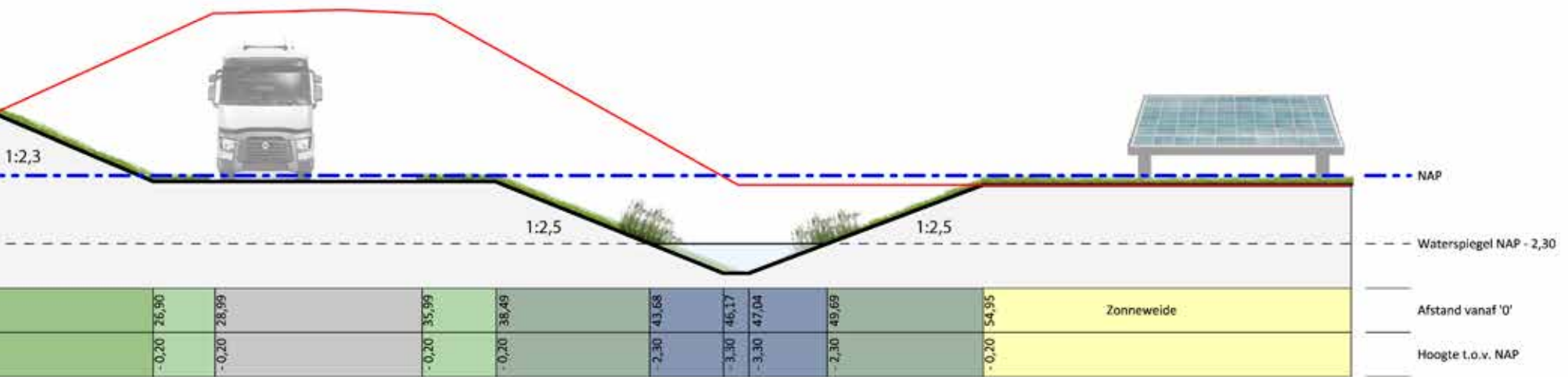


6'

Profiel 7 - 7'

Nieuwe ontsluitingsweg ter hoogte van de zonneweide
Schaal 1 : 200



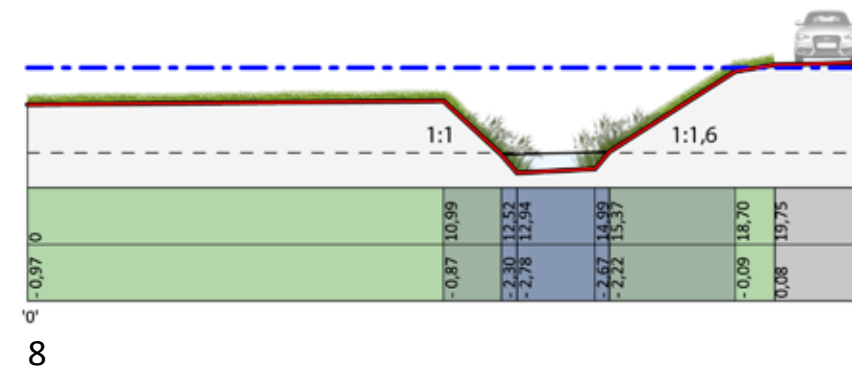
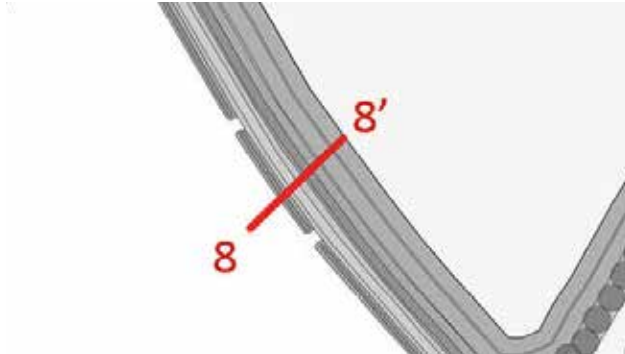


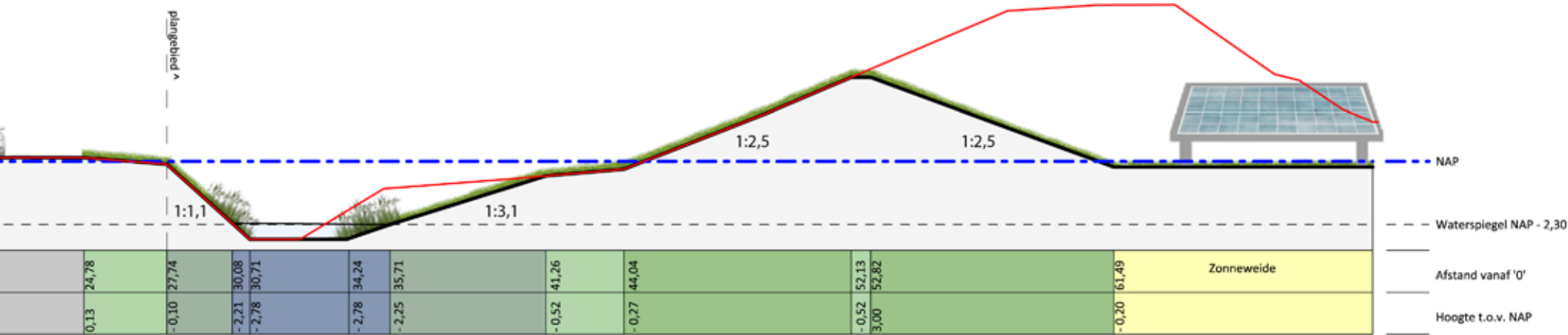
7'

Profiel 8 - 8'

Postweg

Schaal 1 : 200





8'



Landschappelijke elementen



3.5 LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

Het landschappelijk raamwerk is een combinatie van bestaande grondlichamen en dijkstructuren met daaraan gekoppeld, waardevolle landschappelijke elementen als bomenrijen en bosschages. De bestaande structuur wordt zoveel mogelijk behouden. Het raamwerk vormt de fysieke en natuurlijke overgang van het bedrijventerrein naar het omliggende landschap en de dorpskern Puttershoek. Bestaande bedrijfsbestemmingen zijn ingewisseld voor een permanente groene invulling. Deze permanente groene invulling versterkt het landschappelijk raamwerk.

In de oksels van het plan zijn de dichtere groene plekken gelegen. De invulling sluit aan bij het reeds aanwezige groen en vormt een extra groene buffer tussen het bedrijventerrein en zijn omgeving.

Het bedrijventerrein en de zonneweide zijn volledig omzoomd met nieuwe groene grondlichamen (met uitzondering van de doorsteken voor verkeersafwikkeling). Langs de Reeweg en tussen de zonneweide en het polderlandschap is het grondlichaam drie meter hoog.

Het landschappelijk raamwerk bestaat uit twee natuurlijke elementen. Het belangrijkste onderdeel zijn de grondlichamen die aansluiten op de primaire dijk. De bestaande bomenrijen en struiklagen (struwelen) kleden de grondlichamen aan, waar nodig zal extra groen aangeplant worden.

De groene grondlichamen versterken de huidige dijkstructuur in de Hoeksche Waard. De grondlichamen dragen bij aan een natuurlijke zichtbuffer op het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein ligt daardoor niet volledig in het zicht en de uitstekende silo's en gebouwen creëren een herkenning in het landschap.

Het zuidelijke deel van het bedrijventerrein bestaat uit een zonneweide. Op de grond staande zonnepanelen vormen het nieuwe landschap, een landschap waar energietransitie zichtbaar is.

Aan drie zijden rond de zonneweide liggen retentiesloten met grondlichamen. De waterbuffer dient als waterretentie. Tussen de zonneweide en het bedrijventerrein staat een strakke bomenrij. Enkel vanaf het bedrijventerrein is de zonneweide toegankelijk.

De zone rondom de Specialiteitenfabriek is in haar huidige staat behouden en is agrarisch van aard. Het landschappelijk raamwerk heeft een vaste waarde in het plangebied en biedt zekerheid voor de toekomst voor omwonenden.

- Permanente groene invulling;
- Beplanting handhaven, waar nodig nieuwe gebiedseigen beplanting toevoegen;
- Groene bufferzones aan drie zijden van het bedrijventerrein;
- Geen monoculturen, verspreiding van soorten is essentieel.

BOMEN

Alnus glutinosa (zwarte els)

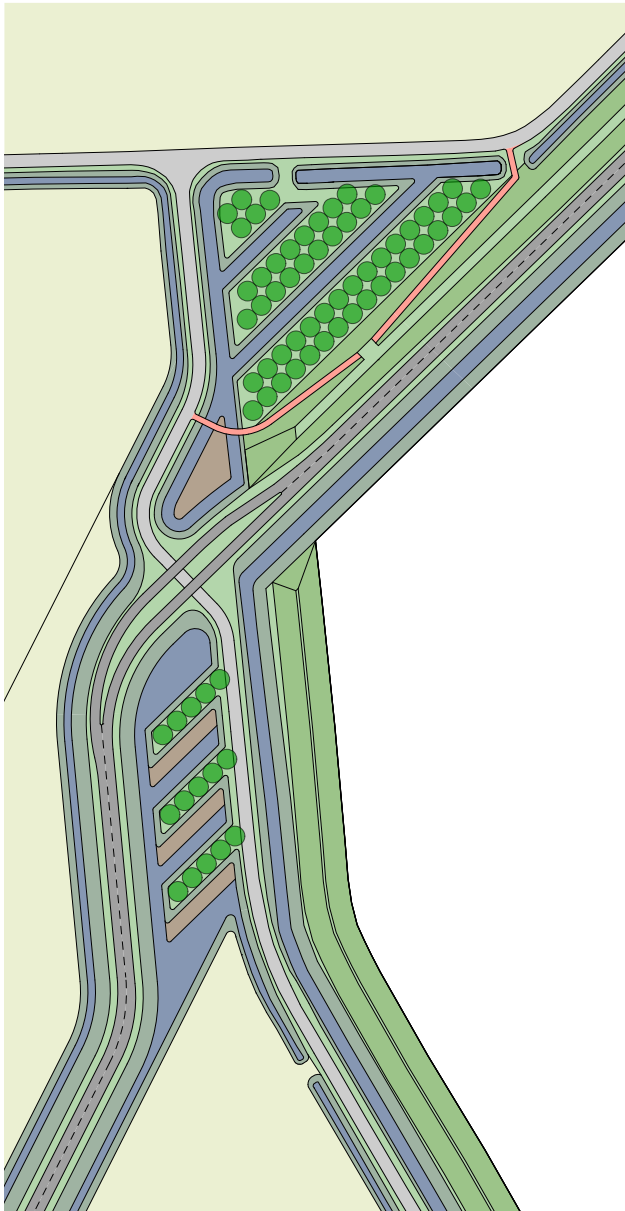
Carpinus betulus (haagbeuk)

Quercus (zomereik)

LAGE BEPLANTING

Crateagus laevigata (tweestijlige meidoorn)

Boonsoorten in het gebied



Voorbeeld uitwerking



Populieren opstand



Rietkraag



Bomen op voldoende afstand om te kunnen maaien

Landschappelijke inpassing

De nieuwe aansluiting is gelegen in de zuidoost hoek van de Zomerlandsche Polder en kruist hierbij de Blaaksedijk met karakteristieke essenbeplanting. Parallel aan de Reeweg wordt aan de binnenzijde een ontsluitingsweg gerealiseerd. Karakteristiek hierbij is het rechttrekken van de westelijke afschermdijk ter hoogte van de kruising Postweg – Reeweg en de doorsnijding van deze dijk ter hoogte van de Postweg. Door het rechttrekken van de dijk langs de Reeweg ontstaat een driehoek die wordt gebruikt voor markering in het landschap van deze doorsnijding. De driehoek wordt beplant met populieren (*Populus nigra*) met een plantafstand in blokverband van 8.00 x 8.00 meter.

Deze populierenopstand is de landschappelijke tegenhanger van de bestaande driehoekige populierenopstand ter hoogte van de kruising Reeweg – Het Weegje. De bestaande populieren langs de Reeweg worden aan de zuidzijde van het nieuwe industrieterrein doorgezet richting de afschermdijk groenstrook parallel aan de Rustenburgstraat. Ter hoogte van de Postweg worden drie eilanden in de verbrede watergang geplaatst ter attentieverhoging van de weggebruiker. Elk eiland bestaat uit een enkelzijdige populierenrij die de richting van de Reeweg, dijk en nieuwe ontsluitingsweg inleidt.

Voor de weggebruiker van de Postweg wordt een haakse veilige oversteekplek gerealiseerd met de kruising nieuwe ontsluitingsweg.

Visueel blijft de oude ligging van de weg zichtbaar in het landschap.

De kruising wordt parallel aan de drie eilanden (oostzijde Nieuwe Industrieweg) en een driehoek (westzijde Nieuwe Industrieweg) geaccentueerd met natuurvriendelijke rietoevers. Naast een waterzuiverende functie bieden deze rietkragen beschutting aan vissen, amfibieën en kleine zoogdieren.

De westelijke rietkraag vormt daarnaast de toegang voor fietsers en wandelaars naar het recreatief steunpunt boven op de dijk. Vanaf dit punt heeft men zicht op de zonneweide, het dorp Puttershoek, het industrieterrein en de silo's van Suiker Unie. Het uitkijkpunt is zowel vanaf de Postweg als Reeweg te benaderen.

Recreatief punt

Met de landschappelijke inpassing is er ook ruimte om een recreatief punt te ontwerpen. Zo is er de mogelijkheid om bij de populieren driehoek een uitkijkpunt te ontwerpen op het grondlichaam. Op dit uitkijkpunt is het denkbaar een stukje cultuurhistorie terug te brengen. Dit kan bijvoorbeeld door foto's te plaatsen van de historie van de locatie. Men zal hierdoor het terrein van Suiker Unie blijven herinneren.



Plangebied: Luchtfoto, zicht vanaf Kuipersveer

An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a large body of water in the foreground, a dense urban area with many buildings, and a green park area in the middle ground. The image is semi-transparent and serves as a background for the text.

DEEL II

BEELDREGIE



Architectuur met respect voor de omgeving, in zowel kleur als vorm



Waar mogelijk dienen silo's geclusterd te worden



Kantoor en industriële gebouw vormen samen één ontworpen ensemble



Laad- en losdocks



Reclame-uitingen als onderdeel van de architectuur



Zonnepanelen waar mogelijk, rekeninghoudend met functionaliteit



Hekwerken en afrastering terughoudend vormgegeven



Veiligheid, oriëntatie en ingetogen verlichting

4

BEELDREGIE

4.1 ALGEMENE RICHTLIJNEN

De ontwikkeling van de projectlocatie streeft naar een zowel stedenbouwkundige als architectonische eenheid en samenhang. Daarom gelden voor het gehele bedrijventerrein uniforme uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit. Deze uitgangspunten zijn vertaald in algemene richtlijnen. Aspecten zoals bouwhoogte, oppervlakte en afstand tot bebouwing en de perceelgrens zijn niet opgenomen in het beeldregieplan, hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

De algemene richtlijnen zijn in vier groepen verdeeld:

1. Basisrichtlijnen
2. Duurzaamheid
3. Richtlijnen kavelinrichting:
 - Situering bedrijfsbebouwing, silo's en buitenopslag;
 - Parkeren, laden-en-lossen, opritten;
 - Erfafscheidingen en inrichtingselementen.
4. Richtlijnen bebouwing:
 - Bouwmassa en gevels;
 - Materialen, kleurgebruik en details;
 - Reclame-uitingen.

4.2 BASISRICHTLIJNEN

Als basisrichtlijnen gelden de volgende punten:

- een zorgvuldige uitstraling van de kavels en bebouwing naar de openbare weg en de randen;

- heldere en overzichtelijke kavelinrichting die aansluit op de werkwijze / logistiek van het bedrijf;
- aansluiting zoeken met aangrenzende (bouw) plannen en de landschappelijke zones;
- aandacht voor veiligheid zoals verlichting en afsluitbare kavels;
- efficiënt, meervoudig en intensief ruimtegebruik.

4.3 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid komt in het plan in de vorm van een zonneweide. Deze zonneweide heeft genoeg capaciteit voor de opwekking van energie voor de Specialiteitenfabriek. Ondernemers worden geacht zelf initiatieven te nemen met betrekking tot duurzaamheid. Ter inspiratie zijn een aantal manieren voor duurzaam ondernemen opgenomen. Enkele voorbeelden zijn:

- energie: actief (bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepompen, restwarmte) en passief (isolatie, natuurlijke zonnewarmte);
- water: infiltratie, hergebruik;
- duurzame materialen (o.a. cradle to cradle);
- ketenbeheer (o.a. gedeelde diensten, afvalbeheer, hergebruik afvalstoffen);
- een gezonde werkomgeving.



Dubbele oriëntatie op hoeksituaties

4.4 RICHTLIJNEN KAVELINRICHTING

Situering bedrijfsbebouwing, silo's en buitenopslag:

- Gebouwen richten zich met de representatieve delen naar de openbare ruimte/wegen, op hoeksituaties aandacht voor een dubbele oriëntatie;
- voor silo's en bedrijfsinstallaties op de zichtlocaties extra aandacht zijn voor de verschijningsvorm, echter ze dienen utilitair en technisch van karakter te blijven. De silo's dienen geclusterd te worden;
- buitenopslag op minimaal 20 meter achter de voorgevel, afgeschermd door landschapselementen of onder een overkapping.



Duidelijk herkenbare entrees vanaf de openbare weg

Parkeren, laden-en-lossen en opritten:

- Parkeren en laden-en-lossen dient ingepast en opgelost te worden op eigen terrein, geen parkeren langs de openbare weg, met uitzondering van de openbare kade;
- inpassing parkeren mogelijk met een grondlichaam, lage natuurlijke beplanting, (landschappelijke) hagen en / of bomen of een combinatie daarvan;
- per bedrijf is één oprit toegestaan, waarnodig zijn meerdere inritten mogelijk om de bedrijfsactiviteiten beter te laten functioneren of veiligheid te waarborgen. De afmetingen van de oprit gelden volgens het CROW.



Inpassing parkeerplaats

Erfafscheidingen en inrichtingselementen:

De erfafscheidingen zichtbaar vanaf het openbaar gebied (o.a. naar openbare ruimte, tussen voorpercelen) dienen uitgevoerd te worden als:

- metalen hekwerken en poorten: spijlhekwerk, staafhekwerk, maximaal 1,8 meter hoog (aan de weg en/of openbare ruimte);
- combinatie van een gaashekwerk (met bovenligger) met opgaande beplanting (tussen de bedrijven);
- kleur: antraciet;
- bij de entree(s) van een bedrijf dient de bedrijfsnaam en/of logo en huisnummer zichtbaar te zijn;
- inrichtingselementen zoals vlaggenmasten, lantaarnmasten, anti-parkeerpaaltjes uitvoeren in antraciet;
- rolhekken, luiken en rolluiken dienen de uitstraling van een pand niet negatief te beïnvloeden.
- elektriciteitskasten donkergroen.



Spijlhekwerk



Bedrijfspannend met natuurlijk kleurenpalet; < 15 meter groentint, > 15 meter grijsint

4.5 RICHTLIJNEN BEBOUWING

Bouwmassa en gevels:

Uitgangspunten bedrijfsgebouwen:

- Eén verschijningsvorm / architectuurstijl per bedrijfskavel waarbij het gebouw zich moet voegen in het geheel en met architectonische kwaliteit ontworpen moet worden;
- bij meerdere gebouwen op een kavel streven naar een hiërarchie in gebouwen;
- de hoofdvorm van het gebouw is een rechthoekig basisvolume, aan het hoofdvolume kunnen meerdere rechthoekige volumes gekoppeld worden;
- het kantoor- en bedrijfsdeel vormen samen een geheel;
- volumes krijgen gerichtheid door het toepassen van 'vensters' of andere architectonische elementen;
- de gevels op zichtlocaties vanaf de wegen en het water dienen representatief te zijn, de andere gevels dienen gezamenlijk van hetzelfde materiaal te zijn.

Voor opbouw representatieve gevels:

- Plattegrond gebouw en functies in gebouw afleesbaar maken in gevelvlakken (bijv. kantoorgedeelte);
- er worden platte daken toegepast, dakconstructies voor ventilatie, liften, energie opwekking etc. dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.

Materialen, kleurgebruik en details:

- Per gebouw een hoofdmateriaal en hoofdkleurstelling;
- de voorkeur gaat uit naar baksteen, aluminium, staal en glas;
- de kleurstelling van de bebouwing dient ingetogen te zijn en afgestemd te worden op de omgeving tot maximaal 15 meter. Voor gebouwen hoger dan 15 meter zijn enkel lichte tinten toegestaan boven 15 meter of een setback onder een hellingshoek van 45 graden;
- beeldbepalende detaillering dient zorgvuldig en consistent ontworpen te worden.

Reclame-uitingen:

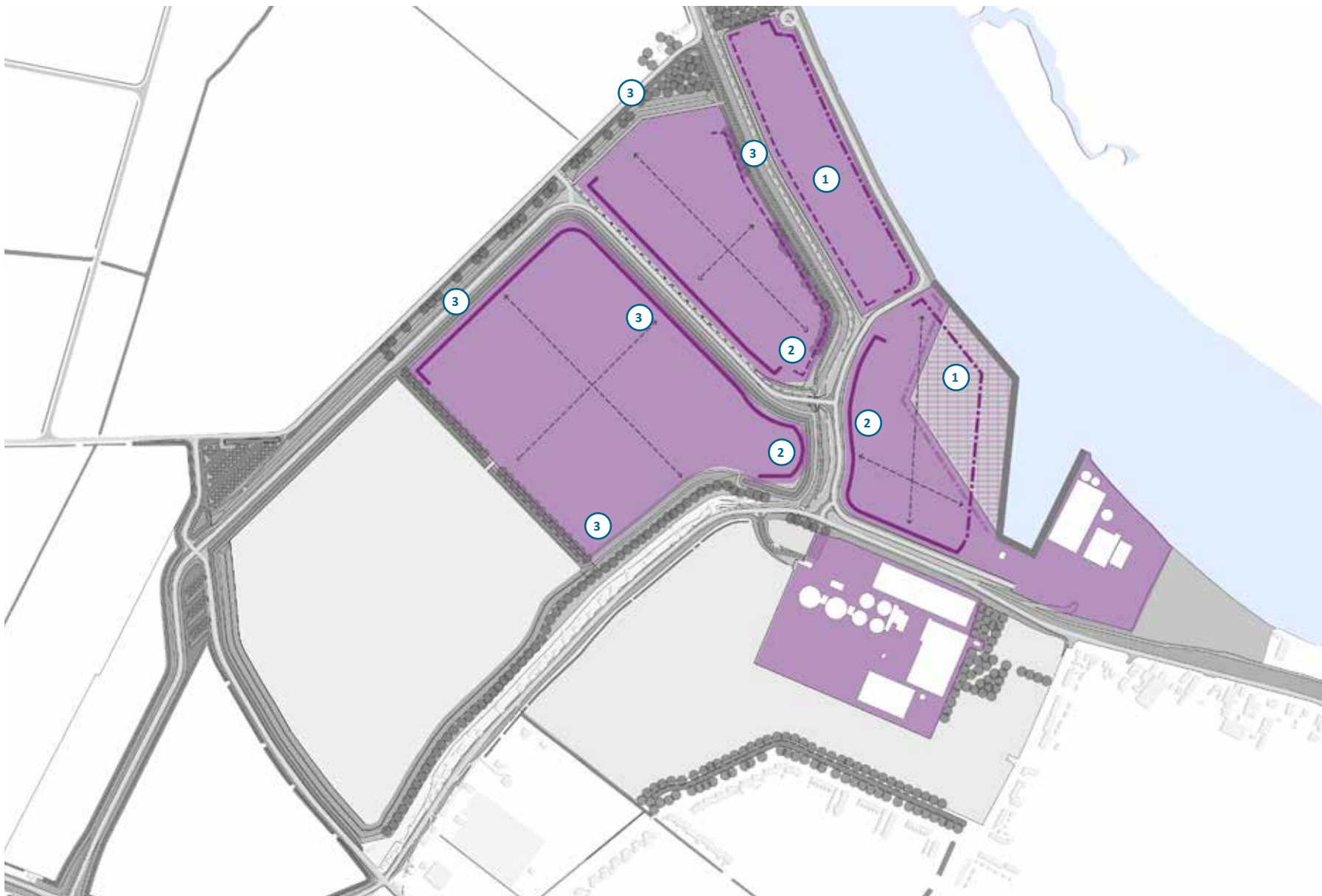
- Reclame-uitingen dienen uitgevoerd te worden als onderdeel van de architectuur: op of aan de gevel, niet op het dak;
- maximaal vier reclame-uitingen per gebouw en maximaal twee reclame-uitingen aan de gevel zijn toelaatbaar;
- gevelreclames evenwijdig aan de gevel of onder de dakrand niet breder dan 10% van de gevelbreedte en de hoogte in verhouding met hoogte van het gebouw tot maximaal 2,0 m;
- reclamezuilen moeten zich voegen naar de architectuur van het gebouw met maximale afmetingen van 3,0 hoog x 1,5 breed), maximaal 1 reclamezuil per bedrijf.



Intgetogen kleurstelling gevel



Reclametoepassingen ondergeschikt als onderdeel van de architectuur



Bouwhoogtes en ontheffingsmogelijkheden

4.6 INSPIRATIE PER DEELGEBIED

In het plangebied zijn 3 deelgebieden te onderscheiden. De gebieden zijn opgedeeld door hun ligging aan de haven, de dijk, ontsluitingsweg of een middengebied. Hierdoor is het helder wat de representatieve zijden zijn. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen zichtlocaties vanaf de dijk en ontsluitingsweg en locaties die minder in het zicht gelegen zijn. Ook wordt aangegeven hoe er met opslagruimtes en achterzijdes wordt omgegaan.

De deelgebieden bestaan uit:

1. Waterfront: Haven en kade
2. Voorzijde aan de dijk
3. Achterzijde langs de dijk en middengebied

LEGENDA



Representatieve zijde



Representatieve achterzijde



Interne ontsluiting



Silo's in combinatie met laad- en loskraan op de kade



Op- en overslag containers



Vorm van buitenopslag

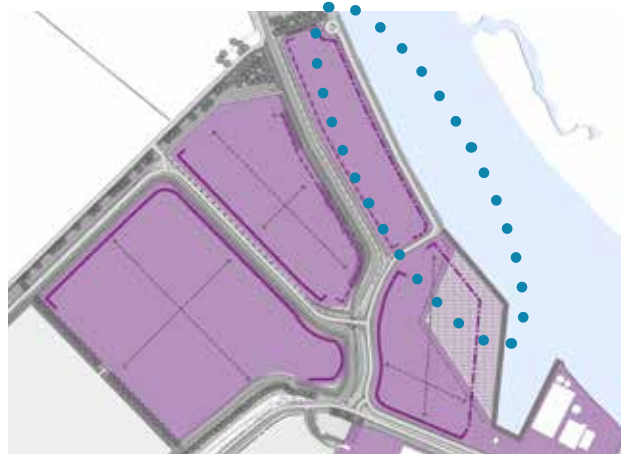


Expeditie aan de zijkant van het gebouw



Opslag van containers, maximaal 3 hoog

4.6.1 WATERFRONT: HAVEN EN KADE



Afwijkende richtlijnen

- Silo's in combinatie met laad- en loskraan op de kade. Op- en overslag containers;
- opslag van containers, maximaal 3 hoog;
- buitenopslag op minimaal 20 meter achter de voorgevel, afgeschermd door landschapselementen of onder een overkapping;
- expeditie aan de zijkant van de bebouwing, tussen de bedrijven;
- tussenruimte tussen de bedrijven benutten voor opslag of toegang tot expeditie;
- representatieve zijde naar de waterkant.



Tussenruimte tussen de bedrijven benutten door bijvoorbeeld container opslag of toegang tot expeditie



Representatieve zijde naar de waterkant

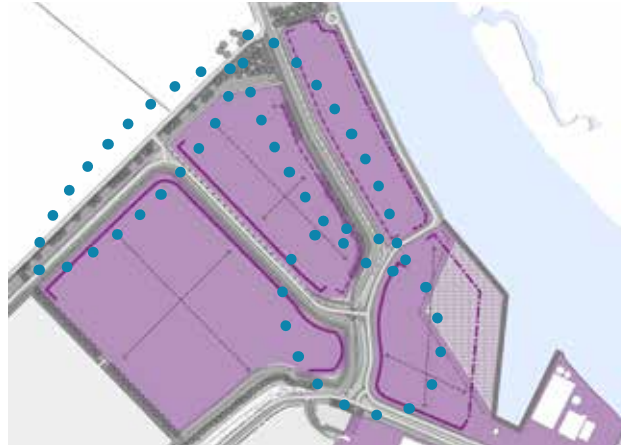


Accentuering aan de voorzijde, bedrijfshal aan de achterzijde



Bedrijfshal met representatieve gevel

4.6.2 VOORZIJDEN AAN DE DIJK



Aanvullende richtlijnen

- Accentuering aan de voorzijde, bedrijfshal aan de achterzijde;
- bedrijfshal ingepast achter een representatieve gevel;
- kantoorruimte als herkenning van voorzijde van het gebouw en accent, aangrenzend een bedrijfshal afgewerkt in plaatmateriaal;
- voorgevel mogelijk voorzien van gevelbeplanting;
- architectonische accentuering aan de voorzijde van het gebouw.



Voorgevel voorzien van gevelbeplanting



Accentuering aan de voorzijde van het gebouw



Gebouwde buitenopslag



Accenten rondom raam- en entreepartijen



Verlichting op maximaal 3 meter hoogte



Groene (zij)gevel in combinatie met plaatmateriaal



Overhoeksaccent



Landschappelijk ingepast bedrijfskavel



Laad- en losruimte maakt deel uit van het geheel

4.6.3 ACHTERZIJDE LANGS DE DIJK EN MIDDENGEBIED

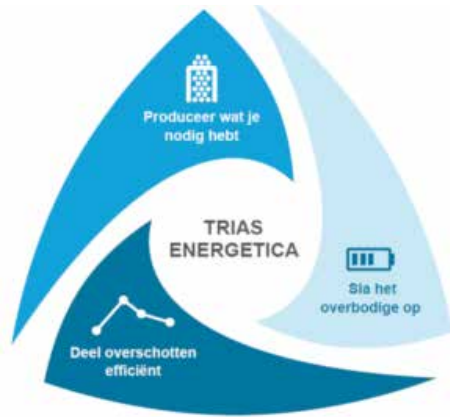


Afwijkende richtlijnen

- Buitenopslag op minimaal 20 meter achter de voorgevel, afgeschermd door landschapselementen of onder een overkapping;
- verlichting op maximaal 3 meter hoogte en altijd schijnend naar de grond;
- plaatmateriaal met donkere of grijstinten;
- ingetogen en neutrale uitstraling;
- mogelijk groene inpassing van (zij)gevels.



Eenvoudig bouwvolume



Schema 'Trias Energetica'



Solarboom



Combinatie sedumdak met zonnepanelen



Oplaadpalen voor elektrische voertuigen



Parkeren onder zonnepanelen



Luchtwarmtepompen



Urban windmill



Regenwateropvang

4.7 INSPIRATIE DUURZAAMHEID

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt gestreeft naar een duurzame mogelijkheden. De ambitie is om te ondernemen met bijvoorbeeld de methode van 'Trias Energetica'. De drie aspecten van deze methode zijn gericht op de energie die nodig is om te kunnen ondernemen. Deze paragraaf biedt inspiratie om duurzaam te ondernemen. Een aantal mogelijkheden worden door middel van afbeeldingen weergegeven.

- Energie: actief (bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepompen, restwarmte) en passief (isolatie, natuurlijke zonnewarmte);
- water: infiltratie, hergebruik;
- duurzame materialen (o.a. cradle to cradle);
- ketenbeheer (o.a. gedeelde diensten, afvalbeheer, hergebruik afvalstoffen);
- een gezonde werkomgeving.

Duurzaamheid heeft niet alleen te maken met de opwekking van energie. Ook het gebruik van water en materiaal en de inrichting van de werkomgeving spelen hierbij een belangrijke rol.



Installaties in combinatie met een sedumdak



Disclaimer: impressie van mogelijk toekomstige situatie





Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com