

Het Plaatje Sliedrecht

Quickscan Kwaliteitsverbetering annex Beeldkwaliteitsplan Plaatje



09 08
2010

Het Plaatje Sliedrecht

Quicksan Kwaliteitsverbetering annex Beeldkwaliteitsplan Plaatje

opdrachtgever : Gemeente Sliedrecht
opdrachtnummer : 61000.15252.00
datum : 9 augustus 2010
opdrachtleiding : Mw. mr. drs. M.C. Lammens
auteur(s) : Ing. S. la Grand MURb / R. van der Nat



0

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7
2 Plangebied en bestaande situatie	11
3 Nieuwe ontwikkeling	15
4 Conclusie	23



locatie

1

Inleiding

Aanleiding

Voor het gebied Het Plaatje is momenteel een bestemmingsplan in procedure dat de herontwikkeling van het bestaande bedrijfsterrein tot een watergebonden bedrijfsterrein juridisch- planologisch mogelijk maakt. Naast een overwegend consoliderende regeling voor de bestaande bedrijven, voorziet dit bestemmingsplan ook in een regeling voor herstructurering en nieuwe ontwikkelingen, met name op het westelijk gedeelte van het terrein.

De ontwikkeling past binnen het regionaal en provinciaal beleid om de binnenvaartsector te versterken, alsmede om oude, verrommelde aan water gelegen bedrijfsterreinen te herstructureren.

Samen met de regio Drechtsteden en het bedrijfsleven wordt er naar gestreefd om Het Plaatje te herstructureren en te transformeren tot een aansprekend modern nationaal centrum voor binnenvaart (eerder bekend als Shipping Valley, als een speerpunt van de Maritieme Piek binnen de Drechtsteden.) Dit met de bedoeling om binnenvaartgerelateerde bedrijvigheid (scheepsbouwfaciliteiten, herstellinrichtingen en onderzoekscentra) te clusteren om daarmee het innoverend vermogen en synergetisch effect op gang te brengen.

De Natte Bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden beoogt de concurrentiepositie van zowel de Drechtsteden, de provincie Zuid-Holland en mogelijk zelfs Nederland op het gebied van de binnenvaartsector te versterken.

In deze Quickscan Kwaliteitsverbetering annex Beeldkwaliteitsplan Het Plaatje wordt inzicht gegeven hoe het terrein er momenteel uit ziet, hoe het er na realisatie uit komt te zien

en hoe dit beleefd zal worden vanaf verschillende zijden. Deze Quickscan is geen maatstaf voor welstandstoetsing.

Opbouw rapport

In het volgende hoofdstuk worden het plangebied en omgeving en de bestaande situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in de op de nieuwe situatie na de beoogde ontwikkelingen.

Sfeerbeelden van de huidige situatie







Luchtfoto Het Plaatje en omgeving

2

Plangebied en bestaande situatie

Het Plaatje ligt buitendijks aan de noordelijke oever van de Beneden Merwede. Het terrein is onderdeel van een groter industrieel gebied aan de zuidzijde van Sliedrecht gelegen.

Het terrein wordt ruimtelijk gescheiden van de omliggende gebieden door het hoogteverschil van de dijk. Ook het Baggermuseum aan de Molendijk ligt door dit hoogteverschil niet direct gekoppeld aan het water.

Het bedrijfsterrein waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden is momenteel nog onbebouwd. In de huidige situatie geeft het terrein een vervallen indruk. De gronden langs de dijk zijn niet bebouwd, zodat het voorste deel van het terrein vanuit westelijke richting vanaf de Baanhoek zichtbaar is. Juist het beeld in deze richting is momenteel erg rommelig. Het onbebouwde terrein ligt braak en wordt gebruikt voor opslag. Het onkruid tiert welig. De kades zijn door de vorm en uitvoering beperkt bruikbaar. De gemeente wil daarom komen tot een spoedige revitalisering van dit bestaande aan het water gelegen bedrijfsterrein.

In principe is het terrein vanuit de openbare ruimte slechts van één zijde goed zichtbaar. Het gaat om een deel van de Baanhoek langs de waterzijde ten oosten van de locatie dat onbebouwd is. Deze open plek aan het water is ruimtelijk gezien van belang omdat op deze plek een wijds zicht over de rivier bestaat. Verder naar het oosten en westen is er geen direct zicht op de locatie door de lintbebouwing langs de rand van de dijk.

Het beeld vanaf deze open plek op de nieuwe bedrijven op Het Plaatje is daarom van het meeste belang.

Daarnaast is belangrijk dat het Baggermuseum, ondanks de nieuwe ontwikkelingen, de relatie met het water behoudt in de vorm van een wandelroute naar de aangemeerde baggermolen.

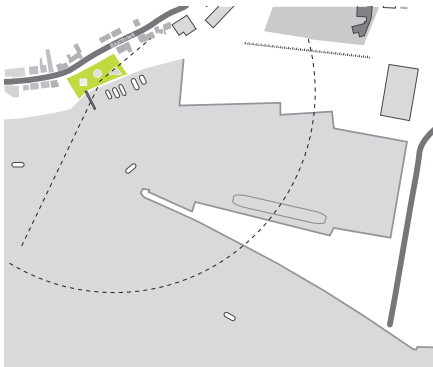
Op het plangebied is van toepassing het vigerende bestemmingsplan "Westwijk II 1969".



Verrommeling op het terrein



Verrommeling op het terrein



Panorama vanaf de open plek aan de Baanhoek met het zicht over de dijk op de bestaande bedrijvigheid en de rivier



Verrommeling op het terrein





Nieuwe situatie (indicatief)

3

Nieuwe ontwikkeling

De ontwikkelingen bestaan uit de vestiging van nieuwe watergebonden bedrijven tussen de bestaande dijk en de huidige haven. De bebouwing ten noorden van deze locatie wordt door middel van een integraal geluidkerende gevel afgeschermd. Op deze locatie worden de bedrijfspanden gebouwd, worden de noordelijke kades geherstructureerd en geoptimaliseerd en grenzend aan de percelen van de nieuwe bedrijven wordt in de havenkom een droogdok aangelegd, zodat werkzaamheden aan schepen in het dok mogelijk worden.

De nieuwe gebouwen op Het Plaatje worden 15 tot 18 m hoog met een accent van maximaal 21 m. Daarmee wordt de maximale hoogte van het huidige vigerende bestemmingsplan Westwijk II 1969 voor bebouwing gerespecteerd. Doch dit is ruim onder de bestaande hoogte van de loods van IHC (>30m) even verderop.

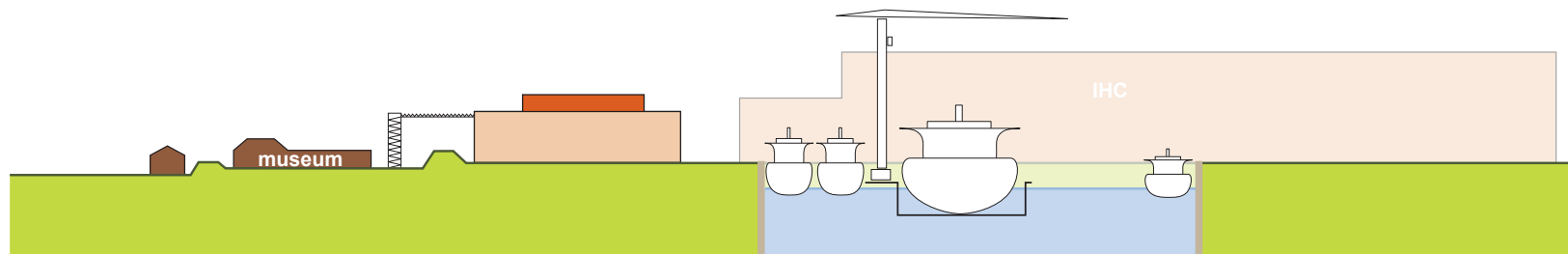
Rond het water en op het dok worden kranen geplaatst voor het werk aan de schepen. De kranen zijn tot 50 m hoog. De zuidelijke haventong wordt geherstructureerd. Een deel van deze tong blijft groen. De zuidelijke landstong wordt door middel van een nieuwe steiger op poten ingericht voor het afmeren en afbouwen van maximaal twee schepen.

Voor de koppeling van het Baggermuseum aan de Molendijk met het water wordt aan de westzijde van het terrein een plek ingericht als ligplaats voor een (historische) baggermolen gecombineerd met de landingsplaats voor de (regionale) waterbus en riviercruises.

Aan de westelijke oever worden vervangende ligplaatsen in het kader van de dijkverzwaring van 2005 aangelegd, zoals door bewoners, waterschap, Rijkswaterstaat en de gemeente Sliedrecht is overeengekomen.

Vanaf het terrein van het Museum wordt een loopbrug gebouwd die via de nieuwe gebouwen op Het Plaatje de verbinding vormen naar de aanlegsteiger voor de waterbus en de riviercruises.

Het gebied wordt direct vanaf de Baanhoek ontsloten door een nieuw aan te leggen weg parallel aan de dijk. Hiervoor dient de bebouwing ter plaatse van Baanhoek 24 te worden gesloopt. Deze straat is overigens nauwelijks waarneembaar vanuit de omgeving doordat gebouwen het zicht op deze straat vanaf de Molendijk ontnemen.



Doorsnede A - B



Sfeerbeelden Baggermuseum





Nieuwe loopbrug vanaf Baggermuseum



havenfront met steiger en dokactiviteiten



Bestaande situatie en fotomontage nieuwe situatie gezien vanaf de Baanhoek





Foto bestaande situatie gezien vanuit het westen



Fotomontage nieuwe situatie gezien vanuit het westen



4

Conclusie

Uit de plaatsopname, alsmede de sfeerbeelden van de huidige situatie, kan worden geconcludeerd dat het bedrijfsterrein Het Plaatje een desolate en verrommelde aanblik biedt. De opslag van keten, containers en afvalmateriaal, alsmede het hoogopschietend en welig tierende onkruid versterkt deze aanblik.

De ruimtelijke kwaliteit van Het Plaatje zal door de planrealisering en herstructurering tot een innovatief watergebonden bedrijfsterrein en tot realisering van een aansprekend modern nationaal centrum voor binnenvaartgerelateerde bedrijvigheid sterk worden verbeterd. Waarbij de maatvoering etc. van het oude bestemmingsplan grotendeels wordt gerespecteerd.

