

# Bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen

Toetsingstabel Bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen met regulier en bijzonder toetsingsniveau.

ASPECT		CRITERIA EN AANBEVELINGEN
Omgeving		Behouden van de ruimtelijke identiteit en (functionele) kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw.
	<i>Rooilijn</i>	Geen vaste rooilijn voorgeschreven
Situering	<i>Zijdelingse afstand</i>	Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing is gewenst.
	<i>Oriëntatie</i>	Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm (meestal plat) Samenhang gebouwen op de kavel. Representatieve onderdelen richting openbare ruimte (kantoor, showroom, entrees of ontvangstruimten).
Hoofdvorm	<i>Bouwmassa</i>	Vrij. Denk aan eenvoudige basisvorm aanvullen met een opvallend accent: bijvoorbeeld een uitkragend bouwdeel, luifel, erker of daklijst. De verbijzondering staat altijd in verhouding tot basisvorm en vormt hierop een aanvulling.
	<i>Bouwhoogte</i>	Afhankelijk van functie van het gebouw en de schaal in de omgeving
	<i>Kapvorm</i>	Vrij: meestal plat
		Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdvorm
Gevelaanzicht	<i>Gevelopbouw en plasticiteit</i>	Toepassen expressieve architectuur door op een bijzondere manier om te gaan met gevelcompositie, geleiding, accenten en plasticiteit.
Materialisatie, kleurgebruik en detaillering	<i>Materiaal- en kleurgebruik</i>	Materiaalgebruik: gevelpanelen, Glas, baksteen, beton, zink, aluminium, roestvast staal, cortenstaal. Kleurstelling: gedekt / terughoudend : geen signaalkleuren over grote vlakken.
	<i>Detaillering</i>	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven en afgestemd op de architectuur.
		Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen. Er dient dan ook bijzondere aandacht te worden geschonken aan reclame-uitingen en naamsduiding als onderdeel van de architectuur van het gebouw. Plaats, formaat en vormgeving dienen in een goede verhouding te staan. Verlichting/ aanlichten van het gebouw dient onderdeel te zijn van het ontwerp.

## Algemene karakteristiek

In Nissewaard komen verschillende werklocaties voor. Grote terreinen met verschillende profielen (watergebonden, gemengd en specialistische terreinen) liggen nabij de kern Spijkenisse. Daarnaast liggen aan de rand van kernen Zuidland, Abbenbroek en Heenvliet enkele kleinere terreinen.

Geheel in de westhoek van de gemeente ligt nog een complex van een aardappelverwerkende industrie. Dit terrein behoort in zijn geheel bij één bedrijf.

De bedrijventerrein zijn planmatig opgezette en functioneel ingerichte locaties voor bedrijfsactiviteiten en kantoren. De gebruikskwaliteit staat voorop. De terreinen hebben veelal een orthogonale opzet, waarbij de openbare ruimte vooral is beperkt tot het noodzakelijke. De ontsluiting van zowel het terrein als de kavels is doelmatig. De maatvoering van wegen is geënt op zware transportvoertuigen. Trottoirs ontbreken vaak. Hoofdwegen hebben vaak beplantingsstroken, de bedrijfsstraten zijn vaak geheel verhard.

Recentere terreinen (zoals Harregat in Zuidland) stralen over het algemeen een hoger kwaliteitsniveau uit. Hier is meer gestuurd op de plaatsing en vormgeving van gebouwen en de terreininrichting en de openbare ruimte.

Op oudere terreinen heeft bebouwing een minder geordend karakter en is opgezet vanuit de bedrijfsspecifieke eisen. Veel verhard terrein voor stalling van voertuigen en opslag van goederen bepalen het beeld. Veel hekwerken en omheiningen rond de terreinen, soms groen ingekleed.

De bebouwing bestaat vooral uit eenvoudige platte loodsen of hallen met een wisselende schaal met een kantoorgedeelte aan de straatzijde. Vooral het kleur- en materiaalgebruik (beton, metaal, glas en platte daken) bepaald het beeld, niet de architectuur of details. Veel verschillende reclame-uitingen per terrein, straat en zelfs kavel (zoals losse borden, zuilen, gevelreclame, vlaggen etc.).

## Spijkenisse Halfweg

Dit bedrijventerrein ligt op een beeldbepalende plek in Spijkenisse, langs de belangrijke stadsentree. De aanwezige bebouwing is wisselend van kwaliteit: er zijn recente goede voorbeelden, maar ook nog restanten uit het verleden waar de bebouwing, de terreininrichting en de opslag minder aantrekkelijk zijn vormgegeven en gesitueerd. Voor dit gebied is een inhaalslag nodig, enerzijds om de stadsentree te versterken en anderzijds om recht te doen aan inmiddels geslaagd voorbeelden van bedrijfshuisvesting en terreininrichting langs de noord-rand. Dit betekent dat langs de doorgaande wegen een zorgvuldig welstandsniveau wordt toegepast om aanpassingen en aanvulling in de bebouwing voldoende basiskwaliteit mee te geven.

Intern blijft het terrein vooral functioneel van aard met juist zonder al te veel welstandstoezicht: welstandsluw.

**Welstandsniveau: Luw / Regulier**

## Spijkenisse Haven Noord en Zuid

Spijkenisse Haven Noord is vooral een functioneel ingericht terrein tussen de haven en de Groene Kruisweg. Het beeld wordt gedomineerd door grote loodsen, veel opslag en stalling in de buitenlucht en op enkele kavels slechts een beperkt aandeel bebouwing. Het terrein herbergt verschillende watergebonden en andere bedrijven zoals een autobedrijf en transportbedrijven en een riviercruisekade. De bebouwing is vooral functioneel en heeft nauwelijks architectonische kwaliteit. De aanwezige bebouwing en erven hebben dan ook geen representatieve kwaliteit aan de entree van Spijkenisse.

Aanpassingen en uitbreidingen zullen moeten voldoen aan een basiskwaliteit. Op termijn wordt het gehele gebied herontwikkeld. Hiervoor wordt een geheel nieuw ruimtelijk kader vastgelegd, daarom zullen ingrepen in dit gebied zorgvuldig worden getoetst.

**Welstandsniveau: Zorgvuldig**

## Medisch centrum en scholengemeenschap de Ring van Putten, Spijkenisse

Achter de wal langs doorgaande Schenkelweg ligt een voorzieningcomplex met daarop de grootschalige gebouwen van het medisch centrum en de scholengemeenschap. Het medisch centrum bestaat uit een aantal grote aaneengeschakelde volumes met een belangrijk front richting de Ruwaard van Puttenweg. De scholengemeenschap bestaat meerdere geschakelde delen van 1,2 en 3 bouwlagen. De gebouwdelen zijn gebouwd in verschillende bouwperiodes. Het entreegebouw is drie lagen hoog en bepaald het gezicht van deze campus. Het gebouwencomplex is verder stevig ingepast in opgaand groen. Een groot deel van de onbebouwde ruimte van deze complexen bestaat uit fietsenstallingen en parkeervelden.

### Zuidland

Aan de zuidzijde van Zuidland ligt een gemengd bedrijventerrein van enige omvang dat uit twee afzonderlijk herkenbaar delen bestaat. Ten westen van de Langeweg ligt het oudere terrein waar vooral opslag, transport en productie plaatsvindt. Dit terrein is meer organisch verder gegroeid op basis van een globalere opzet en overruimte op de kavels. Dit terrein heeft vooral een functionele uitstraling met eenvoudige bedrijfsloodsen op grote kavels. Het bedrijvenpark Harregat aan de westzijde is van een latere periode en kent een modernistische architectuur. Het terrein is opgebouwd vanuit een helder ontworpen structuur gebaseerd op het Harregatplein en de ligging aan de Kerkweg en Langeweg. De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de ontsluitingswegen en de gebouwen staan vrij op de kavels. De gebouwen zijn blokvormig in grote volumes en kennen een sterk gevarieerde vormtaal. Er is bij de ontwikkeling duidelijk een extra inspanning van de architecten gevraagd. Het materiaalgebruik toont een zekere samenhang door het veel toepassen van metaal en ander plaatmateriaal. Daarnaast zijn representatieve gevels vaak uit baksteen opgetrokken. Representatieve onderdelen zoals kantooruimten, showrooms en dergelijke kennen meer transparantie in de gevel en zijn vaak uitgevoerd in afwijkende materialen zoals hout, staal en glas.

**Welstandsniveau: Regulier**

## Kleinere werklocaties Heenvliet, Abbenbroek en Zuidland

In de gemeente Nissewaard zijn de werkgebieden en bedrijventerreinen in Heenvliet (Polyanderweg), Abbenbroek (gemeentehuis, politiebureau en de gronden tussen Gemeenlandsedijk Noord en de Rondweg), Oudendoorn (Farmfrites) en Zuidland (Krommedijk) te karakteriseren als kleinschaliger werkgebieden met weinig of geen kenmerkende architectuur en/of samenhangende ruimtelijke opzet. De vormgeving is vooral afhankelijk van de functie met bedrijfsloodsen, kantoorachtige bebouwing, showrooms en gecombineerde vormen. Het materiaalgebruik is gevarieerd met baksteen, natuursteen, glas aluminium, beton, plaatmateriaal etc. Veel opslag gebeurt in de buitenlucht. Afhankelijk van het productieproces is de entree niet overal even herkenbaar evenals een duidelijke oriëntatie van de bedrijfsbebouwing.

### Waterzuiveringsterrein Spijkenisse

Het waterzuiveringsterrein herbergt een specifieke functie met een specifieke terreininrichting. Het terrein is vooral functioneel ingericht met verschillende basale betonnen gebouwen en bouwwerken zonder veel opsmuk. Het terrein is niet openbaar toegankelijk. Rond het terrein is veel opgaand groen ingeplant om het beeld te verzachten en de overgang te maken met het omliggende landschap.

### Drinkwaterbedrijf Beerenplaat

Het waterzuiveringsterrein herbergt een specifieke functie met een specifieke terreininrichting. Het terrein is vooral functioneel ingericht met verschillende basale betonnen gebouwen en bouwwerken zonder veel opsmuk. Het terrein is niet openbaar toegankelijk. Rond het terrein is veel opgaand groen ingeplant om het beeld te verzachten en de overgang te maken met het omliggende landschap. De drinkwaterfabriek van de Beerenplaat is een bijzondere bezienswaardige functie met een zeer bijzondere

architectonische vormgeving. Het is de grootste productielocatie van Nederland en voorziet het grootste deel van de Zuid-Hollandse eilanden en het Rijnmondgebied van drinkwater, ook de woongebieden van Rotterdam-Zuid. Kenmerkend aan productielocatie Beerenplaat is het grote bekken waarin water wordt opgeslagen dat via pijpleidingen uit de Biesbosch wordt ingevoerd. Beeldbepalend is de architectuur van de gebouwen, alle oorspronkelijke gebouwen zijn ontworpen door Wim Quist. Ook bij latere uitbreidingen en aanvullende bouw is veel aandacht aan de architectuur besteed.

*De gebouwen op Beerenplaat zijn van hoge architectonische waarde door de expressie van de functie, de constructie en de schaal en daar hoort een zorgvuldig welstandsniveau bij.*