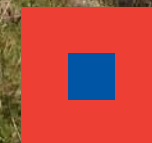




Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Portland Gemeente Albrandswaard



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

**Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Portland
Gemeente Albrandswaard**

Kuiper Compagnons

103.607.01

Rotterdam, juni 2015

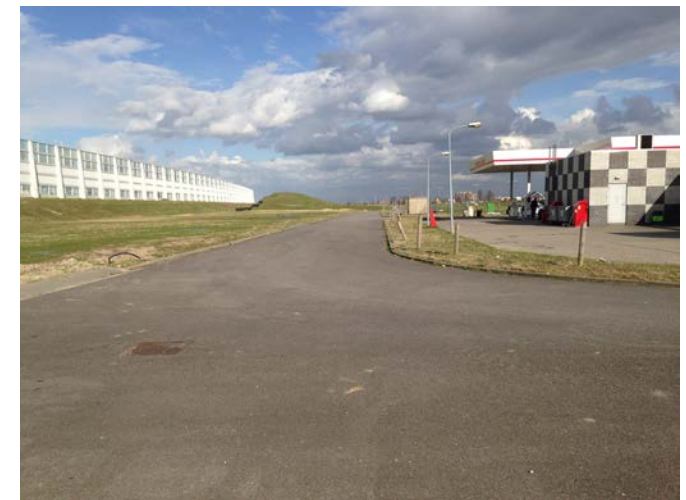
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	p. 4
1.1	Aanleiding en doel	p. 4
1.2	Ligging	p. 4
2.	Stedenbouwkundige opzet	p. 8
2.1	Bestemmingsplan	p. 8
2.2	Stedenbouwkundige opzet	p. 10
3.	Richtlijnen voor de beeldkwaliteit	p. 14
3.1	Situering, hoofdvorm en kavelindeling	p. 14
3.2	Architectuur	p. 16
3.3	Beeldregie en planbegeleiding	p. 16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In dit beeldkwaliteitplan worden richtlijnen gegeven voor de ruimtelijke inrichting en de architectuur van Bedrijventerrein Portland. Deze richtlijnen hebben tot doel te waarborgen dat het gebied een goede ruimtelijke kwaliteit krijgt. Dit is zowel van belang voor de beleving vanuit de aangrenzende openbare ruimtes (waaronder de Rhoonse Baan en de woonwijk Portland), als voor de aantrekkelijkheid, de uitstraling en de representativiteit van de bedrijven zelf. De intentie is om eenheid en samenhang in het ruimtelijk beeld te bewerkstelligen. Dit met behoud van de nodige flexibiliteit en ontwerp vrijheid om voor de individuele bedrijven tot een optimale benutting van de beschikbare kavels te komen. Het beeldkwaliteitplan vormt een toetsingskader voor welstandstoezicht.



1.2 Ligging

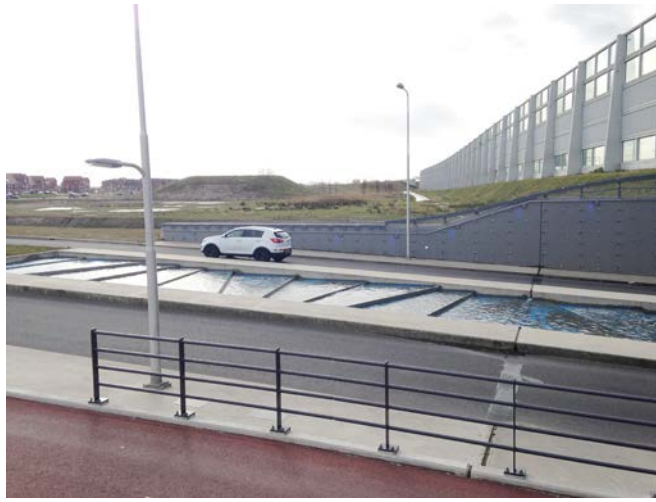
Bedrijventerrein Portland ligt in de relatief smalle strook tussen de Rhoonse Baan en het geluidsscherm (met bijbehorend talud) langs de A15. Gezien vanuit het woongebied Portland vormt het bedrijventerrein een afscherming langs de A15. Het terrein is bedoeld als vestigingsplaats voor kleinschalige bedrijven, en, op beperkte schaal, voor kantoren en cultuur en ontspanning. In de uitgangssituatie is alleen een tankstation aanwezig.

Het bedrijventerrein wordt in tweeën gedeeld door de Verlengde Zuiderparkweg, waarin tevens een waterkering is aangebracht. Deze weg gaat onder de A15 door en vormt de verbinding tussen Portland en Rotterdam Zuid. Het gedeelte westelijk van de Zuiderparkweg heeft de bestemming gemengde doeleinden. Het gedeelte oostelijk van de Zuiderparkweg heeft een bedrijfsbestemming.

Afbeelding 1.1: Geluidsscherm en plangebied



Afbeelding 1.2: Plangebied



Afbeelding 1.3: Verlengde Zuiderparkweg en omliggende woonbebouwing

2. Stedenbouwkundige opzet

2.1 Bestemmingsplan

Afbeelding 2.1 toont het ontwerpbestemmingsplan voor Bedrijventerrein Portland. Het plangebied wordt in tweeën gedeeld door de Verlengde Zuiderparkweg. Het westelijk deel heeft de bestemming 'Gemengd', Daarin zijn onder meer kantoren, cultuur en ontspanning en ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan. Het oostelijk deel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Daarin zijn onder meer bedrijven t/m milieucategorie 3.2 en bedrijfsgebonden kantoren toegestaan.

Bebouwd oppervlak

In het deel met de gemengde bestemming is een bouwvlak opgenomen. Deze keuze is gemaakt omdat de aanduiding 'Gebiedsaanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' (blauw gearceerd) deels binnen de gemengde bestemming (oranje) valt. Binnen die aanduiding mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd in verband met de veiligheid, daar waar deze binnen de gemengde bestemming wel mogen worden gebouwd. Door het opnemen van een bouwvlak – die grenst aan de aanduiding 'Gebiedsaanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' - is gewaarborgd dat geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd binnen de betreffende aanduiding. Het bouwvlak zelf mag voor maximaal 70% worden bebouwd. Dit betekent een bebouwd oppervlak van maximaal 4.730 m², te verdelen over één of meerdere gebouwen. Buiten het bouwvlak mogen onder voorwaarden alleen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Op het plangedeelte met de bedrijfsbestemming mag maximaal 60% van het aangegeven bestemmingsvlak worden bebouwd. Dit komt neer op een totaal bebouwd oppervlak van maximaal 14.260 m² te verdelen over meerdere bedrijfsgebouwen.

Bouwhoogte

De maximaal te hanteren bouwhoogte bedraagt overal 14 meter, zowel in het oostelijke als in het westelijke deelgebied. Deze hoogte komt overeen met die van het geluidsscherm langs de A15. Omdat het geluidsscherm transparant is en op enige afstand van de bedrijfsbebouwing is gesitueerd blijft voldoende daglichtintrede aan de noordzijde aanwezig.

Bebouwingsvrije zone

De gearceerde vrijwaringszone langs de A15 dient vrij te blijven van bebouwing. Deze zone kan wel benut worden voor parkeergelegenheid, laden en lossen, buitenopslag en dergelijke.



Afbeelding 2.1: Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Portland

2.2 Stedenbouwkundige opzet

Afbeelding 2.2 geeft de principeverkaveling weer voor Bedrijventerrein Portland met bedrijven van verschillende grootte.

Oostelijk plandeel

Het plangedeelte oostelijk van de Verlengde Zuiderparkweg (rechts op de tekening) wordt ontsloten vanuit de Koperhoek. Deze sluit aan weerszijden van het tankstation aan op de Rhoonse Baan.

In dit plangedeelte is uitgegaan van twee grotere bedrijfspolumes op de beide koppen met daartussen een aantal kleinere bedrijfspolumes. Tussen de bouwvolumes worden doorgangen vrijgehouden van 10 tot 20 meter breedte. Deze zijn bedoeld om de gebouwen en de achtergelegen terreinen te ontsluiten. Tevens zorgen de aldus gevormde doorzichten voor geleiding in de gevelwand. Aan de voorzijde (zijde Rhoonse Baan) heeft deze gevelwand een representatief karakter. De bouwvolumes zijn in de rooilijn geplaatst, die 3 meter uit de kavelgrens langs de Koperwiek ligt. De strook tussen deze kavelgrens (zijkant trottoir) en de voorgevel wordt groen gehouden. Ook de beide koppen hebben een representatief karakter. Aan de achterzijde, die uit het zicht licht, is de bebouwingsgrens vrij, met dien verstande dat niet mag worden gebouwd binnen de vrijwaringszone van de A15 (de streepjeslijn op de tekening)

Ontsluiting van de afzonderlijke kavels vindt plaats vanuit de tussen of naast de bedrijven gelegen doorgangen. Elk bedrijf kan aldus een eigen ontsluiting krijgen. Het is ook mogelijk per twee bedrijven een gedeelde ontsluiting te realiseren (zie onder mogelijke kavelindelingen).

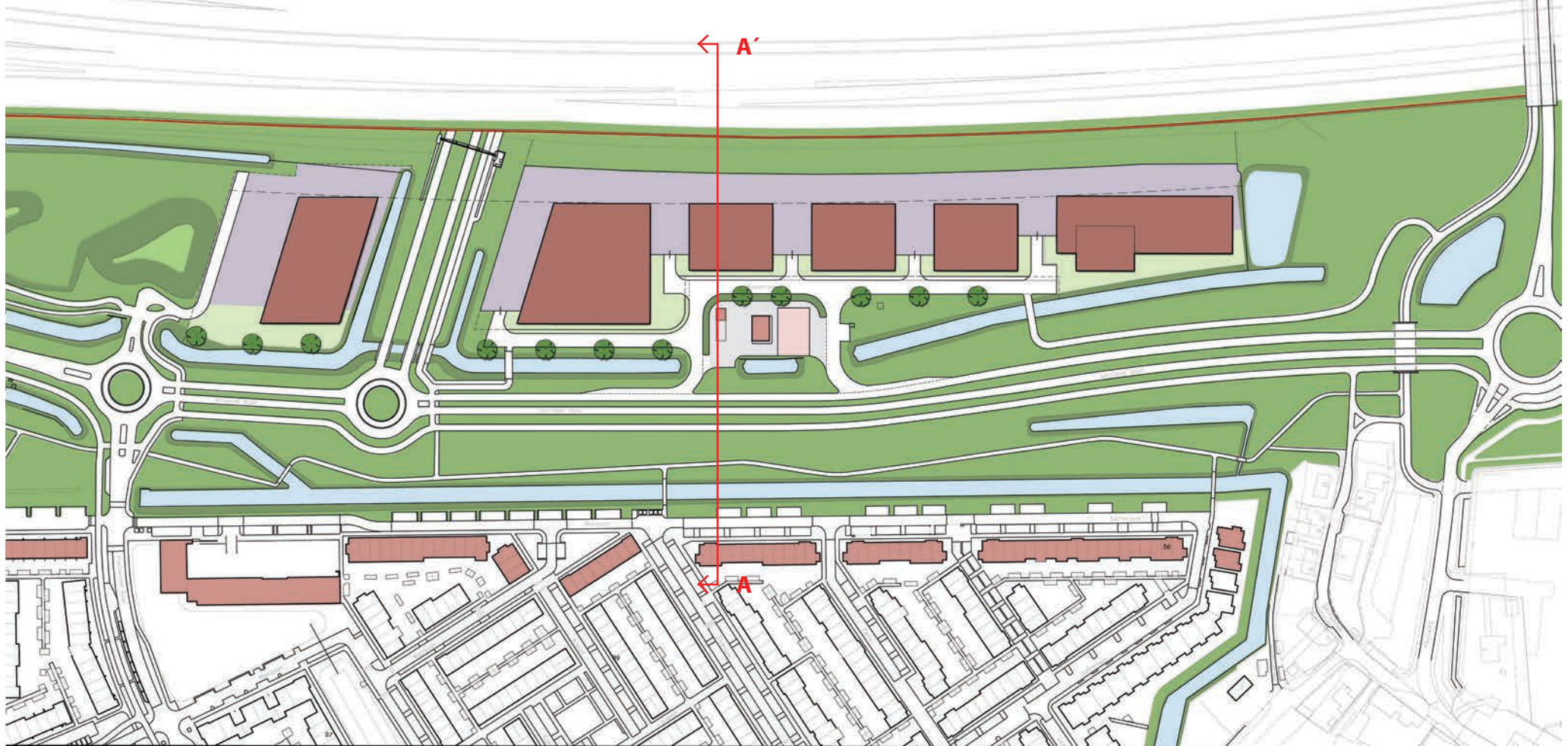
Parkeren en bevoorrading vinden plaats tussen en achter de bedrijven. Parkeren rechtstreeks aan de Koperwiek is niet toegestaan.

Westelijk plandeel

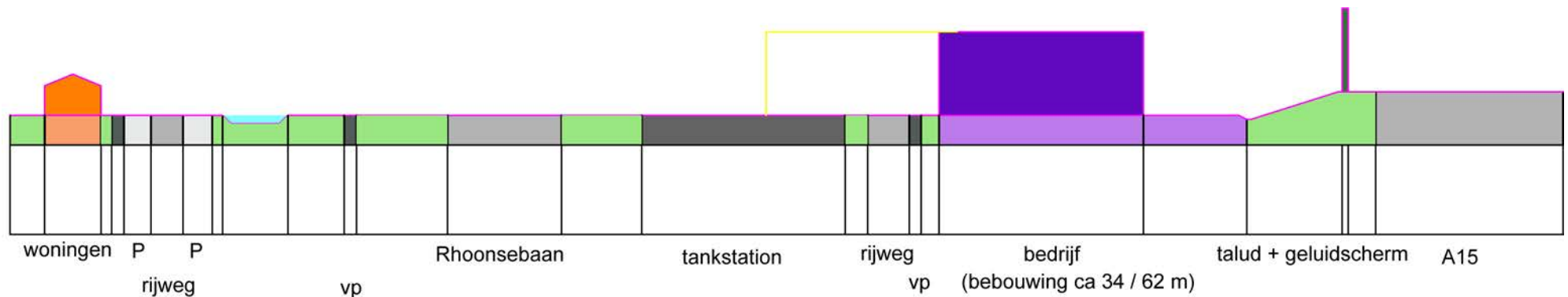
Het gedeelte westelijk van de Verlengde Zuiderparkweg wordt direct ontsloten vanuit de rotonde op de Rhoonse Baan. Deze ontsluiting dient tweebaans te zijn, om het verkeer adequaat te kunnen afwickelen. De verdere ontsluiting op het perceel kan in een later stadium worden bepaald, rekening houdend met de precieze indeling en het benodigd aantal parkeerplaatsen. Parkeren vindt plaats aan de west- en noordzijde van het perceel. Qua bouwmassa is in de principeverkaveling uitgegaan van één bouwvolume waarvan 3 zijdes representatief zijn omdat zij in het zicht liggen. Ook andere oplossingen zijn evenwel denkbaar op voorwaarde dat er aandacht is voor het representatieve karakter.

Hoogteopbouw

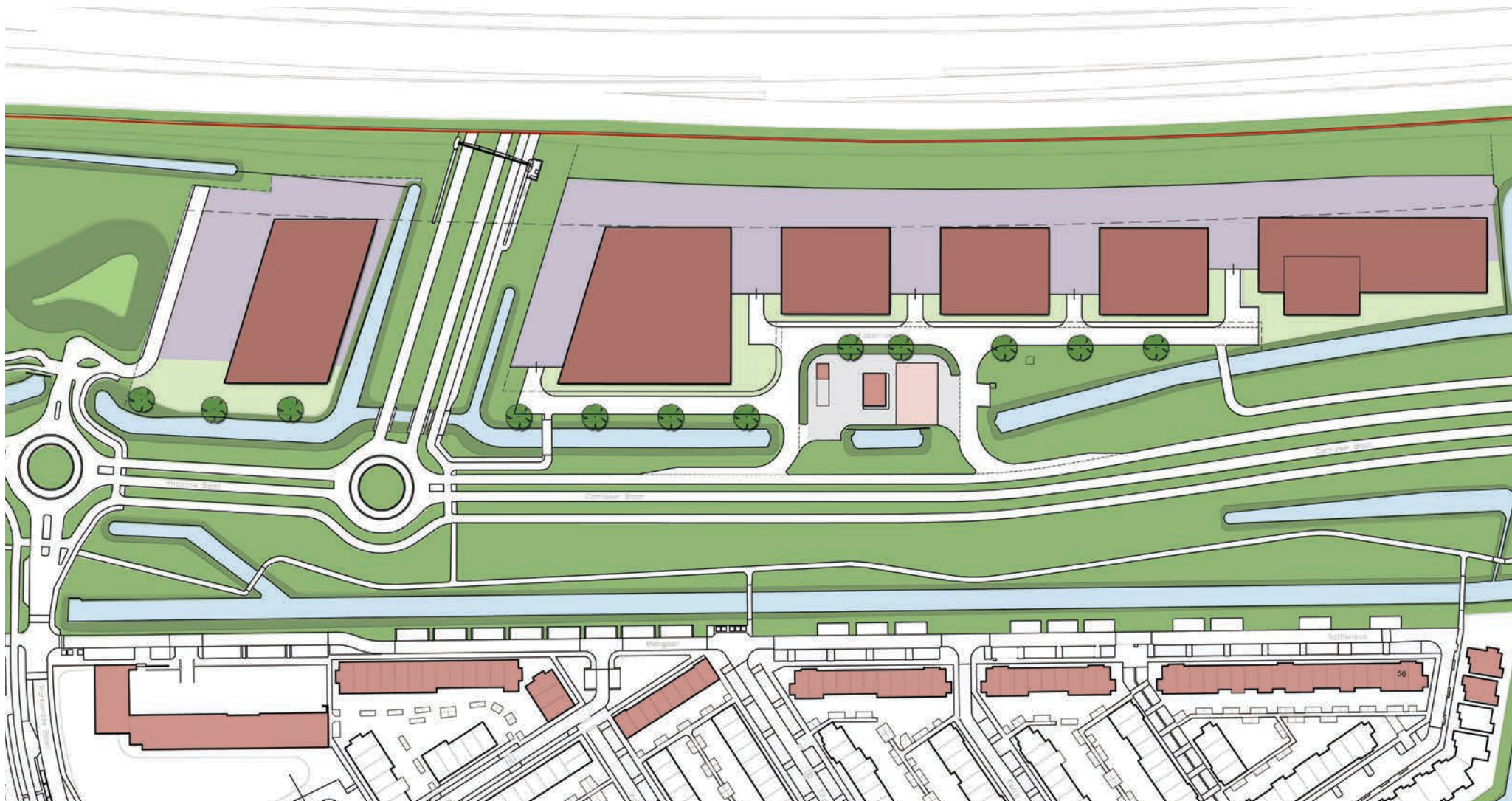
De principedoorsnede in afbeelding 2.3 geeft de hoogteopbouw in het gebied weer, vanaf de woonbebouwing van Portland over de Rhoonse Baan tot aan het geluidscherm langs de A15. Zowel in het westelijke als in het oostelijke plandeel geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter.



Afbeelding 2.2: Principe verkaveling Bedrijventerrein Portland



Afbeelding 2.3: Principe doorsnede A-A'



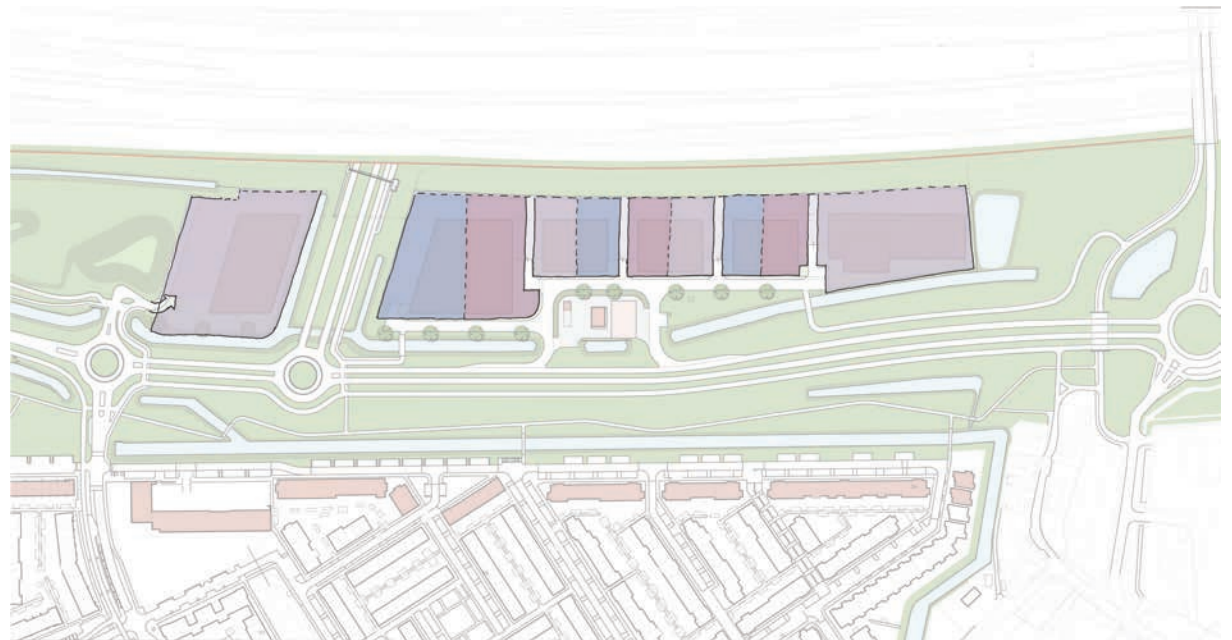
Afbeelding 2.4: Principe verkaveling detail

Mogelijke kavelindelingen

De tekeningen in afbeeldingen 2.5 en 2.6 geven de principemogelijkheden voor de kavelindeling weer. In variant 1 is uitgegaan van grotere bedrijven waarbij elk bedrijf zijn eigen ontsluiting heeft. In variant 2 is uitgegaan van een groter aantal kleinere bedrijven met een gedeelde ontsluiting, gesitueerd tussen de afzonderlijke bedrijfsploegen.



Afbeelding 2.5: Variant 1: Grote bedrijfsploegen met eigen ontsluiting



Afbeelding 2.6 Variant 2: Kleine bedrijfsploegen met gedeelde ontsluiting

3. Richtlijnen voor de beeldkwaliteit

3.1 Situering, hoofdvorm en kavelinrichting

In aansluiting op de hiervoor beschreven stedenbouwkundige opzet gelden de volgende richtlijnen voor de situering en hoofdvorm van de gebouwen en voor de kavelinrichting.

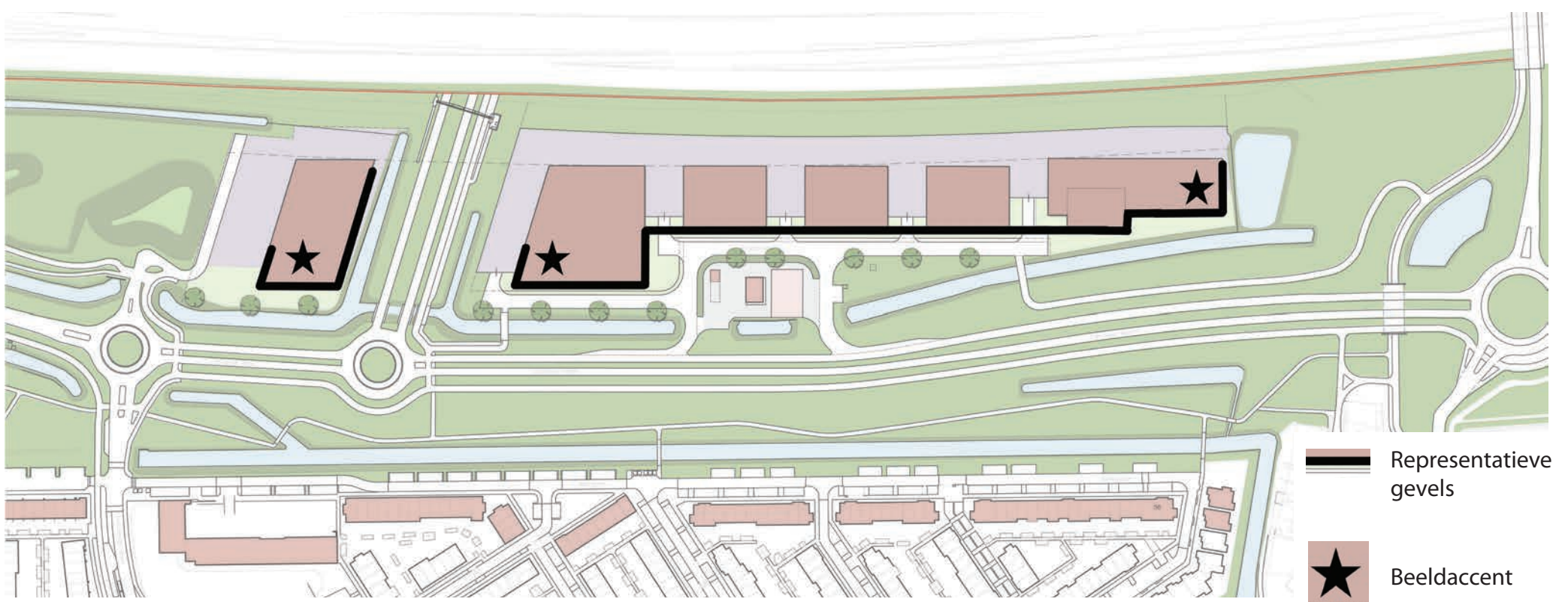
Oostelijk plandeel

- De gebouwen hebben een representatieve gevel aan de zijde van de Rhoonse Baan.
- De gebouwen zijn in de rooilijn gesitueerd. Deze ligt 3 meter uit de perceelgrens aan de zijde van de Koperwiek. De zone tussen straat (trottoir) en voorgevel is groen ingericht.
- De kopbebouwing aan weerszijden van het oostelijk plandeel heeft eveneens een representatief karakter. Omdat deze bebouwing markant in het zicht ligt is een verbijzondering / beeldaccent in de architectuur wenselijk.
- Tussen de gebouwen onderling wordt een afstand van 10-20 meter aangehouden. Dit ten behoeve van de kavelontsluiting, eventueel parkeren en tenminste 2 meter vrije ruimte tot de zijgevels aan weerszijden.
- Aan de achterzijde (de zijde geluidwal) is de indeling vrij met dien verstande dat de bebouwing buiten de vrijwaringszone van de A15 moet blijven (zuidelijk van de streepjeslijn).
- Parkeren, kavelontsluiting en laden & lossen vinden plaats naast en achter de bedrijfsgebouwen.
- Hekwerken en dergelijke zijn gesitueerd tussen de gebouwen, iets terugliggend t.o.v. de voorgevel.

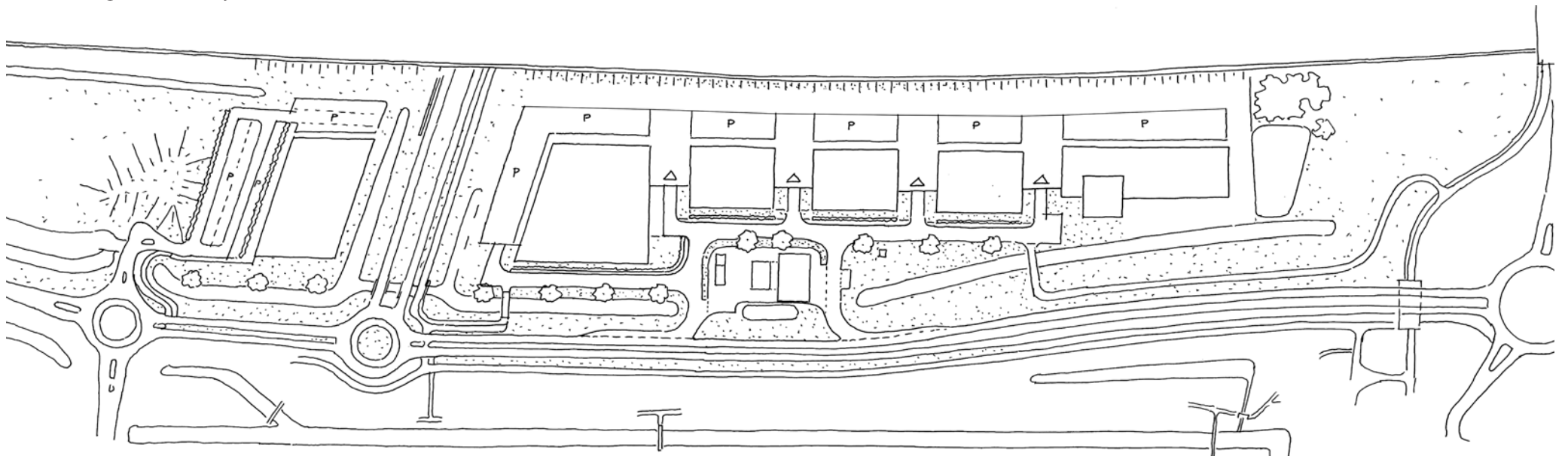
- Op de in het zicht liggende oostelijke en westelijke kop van de bedrijvenstrook (zijde waterpartij en zijde Verlengde Zuiderparkweg) is extra aandacht voor de beeldkwaliteit van de terreinafscherming gewenst.

Westelijk plandeel

- De bebouwing op deze locatie ligt aan drie kanten in het zicht en heeft daarom aan elk van die zijden representatieve gevels.
- De gevel aan de zijde van de Rhoonse Baan ligt in lijn met de rooilijn van de bebouwing aan de overzijde van de Verlengde Zuiderparkweg.
- Gezien de markante ligging is een verbijzondering / beeldaccent in de architectuur wenselijk.
- De ontsluiting verloopt rechtstreeks vanaf de rotonde op de Rhoonse Baan.
- Parkeren en laden en lossen vinden plaats aan de westzijde en achterzijde van de bebouwing.



Afbeelding 2.7: Richtlijnen beeldkwaliteit



Afbeelding 2.8: Mogelijke uitwerking

3.2 Architectuur

- De gevels zijn bij voorkeur in uitgevoerd in plaatstaal en glas.
- Qua kleurstelling wordt overwegend uitgegaan van verschillende tinten grijs .
- Ter plaatse van de beeldaccenten zijn afwijkingen in kleurstelling, vormgeving en materiaaltoepassing toegestaan en wenselijk.

3.3 Beeldregie en planbegeleiding

Om te bewerkstelligen dat Bedrijventerrein Portland als totaal een aantrekkelijk en samenhangend ruimtelijk beeld gaat opleveren is afstemming tussen de verschillende deelplannen noodzakelijk. De bedrijfsgebouwen die het eerst gerealiseerd zullen worden zetten daarbij de toon. De planbegeleiding en beeldregie worden verzorgd door de gemeente.



Afbeelding 3.1: Referentiebeelden architectuur

