

Regionaal Bedrijventerrein Werkendam

Stedenbouwkundig plan *definitief*

juni 2014



Regionaal Bedrijventerrein Werkendam

Stedenbouwkundig plan

juni 2014

In opdracht van de gemeente Werkendam



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT & ADVIES
*de beste manier om de toekomst te voorspellen
is deze zelf te creëren*
+31 6 373 85 279
www.mensenmakendestad.nl

Niets uit deze rapportage mag zonder toestemming van bovenstaande initiatiefnemers worden gebruikt en/of vermenigvuldigd



Inhoudsopgave

Pag

1	INLEIDING	7
2	RBT IN ZIJN OMEGEVING	9
3	UITGANSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	15
4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	19
5	RBT FASE 1	31



1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg zijn voornemens een Regionaal Bedrijventerrein (verder: het RBT) te ontwikkelen. De gemeente Werkendam stelt ten behoeve van dit initiatief een bestemmingsplan op. De locatie voor het RBT is opgenomen in de Structuurvisie Plus Land van Heusden en Altena uit 2004 en de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Het terrein (zie afbeelding 1) ligt ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein 'Bruine Kilhaven' (fase I tot en met V) en de kern Werkendam in de gemeente Werkendam. Het RBT bestaat in totaal ongeveer 45 hectare bruto, waarvan fase 1 circa 20 ha en fase 2 circa 25 ha groot is. Het terrein ligt in de directe nabijheid van Natura 2000 gebied de Biesbosch. Het stedenbouwkundig plan dat in hoofdstuk 4 wordt beschreven is gebaseerd op een voorkeursrichting, ontwikkeld en samengesteld op basis van drie inrichtingsvarianten die in het milieueffectenrapport (MER) onderzocht zijn.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het RBT Werkendam in zijn context beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die ten grondslag liggen aan het in hoofdstuk 4 beschreven stedenbouwkundig plan. Tenslotte wordt er hoofdstuk 5 nader ingegaan op Fase 1.



Afbeelding 1: RBT in zijn omgeving



Afbeelding 2: Toekomstig RBT gelegen in de Oostwaard

2 RBT IN ZIJN OMGEVING

2.1. Locatie in zijn context

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied de Biesbosch en wel in de Oostwaard, zie afbeelding 2, van de Biesbosch. Het karakter van de Biesbosch is nog goed zichtbaar dankzij de relictten van twee grote krekken: de Bruine Kil ten westen van het RBT en de Bakkerskil ten oosten van het RBT. Beide voormalige krekken lopen tot aan de dorpsrand van Werkendam en vallen op door hun bosrijke vegetatie. De zone tussen de krekken is een open landbouwgebied dat zich aan de kern Werkendam uitstrekt (zie afbeelding 3 killenstructuur).



Afbeelding 3: RBT binnen de Killenstructuur

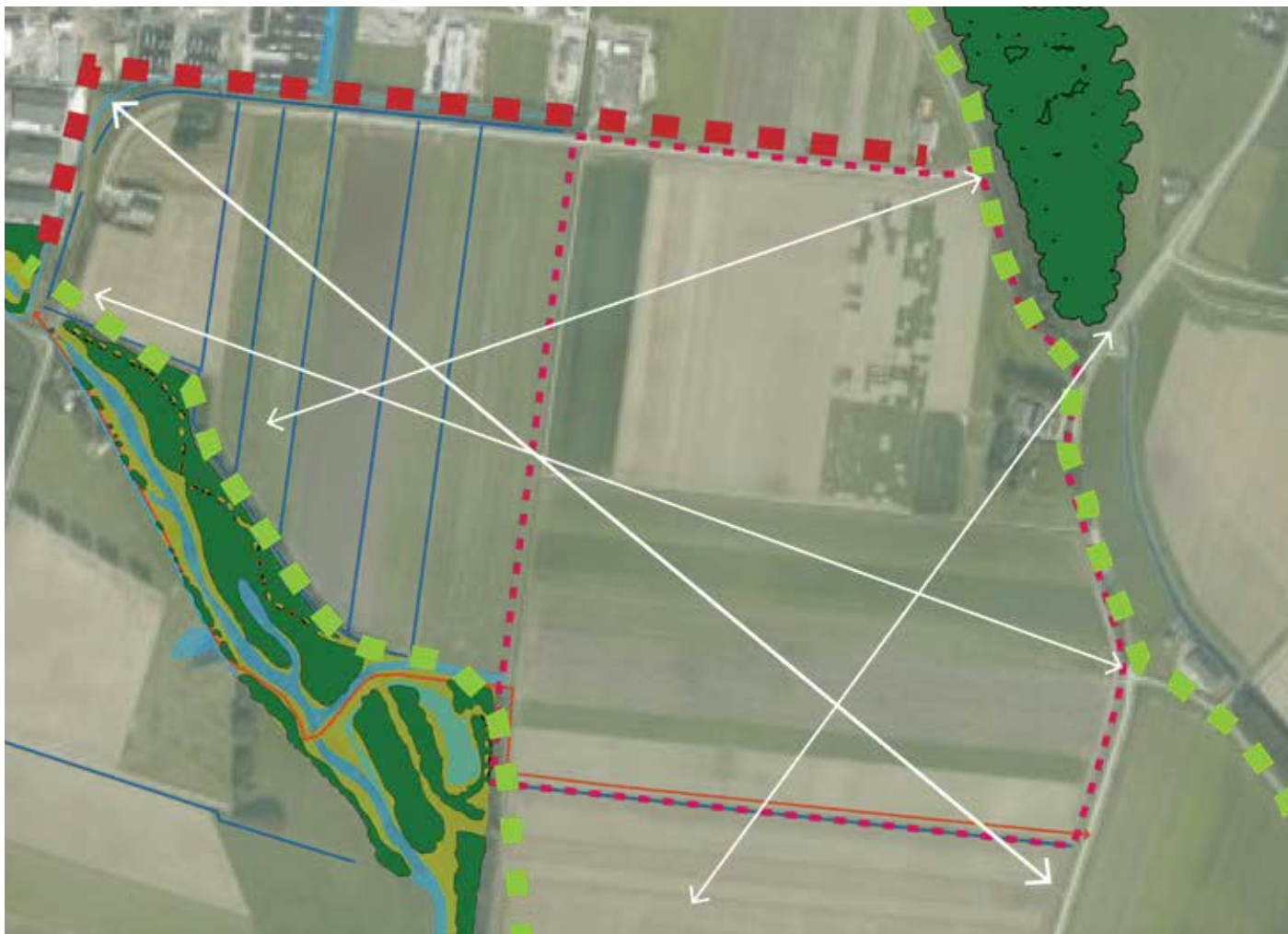


Afbeelding 4: Inundatiegebieden en forten van de Nieuwe Hollandse waterlinie

Nieuwe Hollandsche Waterlinie

Het plangebied ligt ook nabij het cultuurhistorisch landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie en cultuurhistorisch vlak 'Inundatiegebieden en de forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie' (zie afbeelding 4).

Het plangebied en haar omgeving vormt het zuidelijkste deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Een landschap dat zich kenmerkt door: openheid van schoots- en inundatievelden, watergangen, wegen (accessen etc.) en militaire bouwwerken als forten die allen nauwgezet samenhangen. Meest herkenbaar zijn de in de nabijheid van het plangebied gelegen forten: Fort Steurgat (ten



Afbeelding 5: Open landschap spoelt tussen de Killen en botst op het stedelijke gebied

westen) en Werk aan de Bakkerskil (ten oosten). In het plangebied liggen geen fysieke bouwwerken die worden aangetast. De NHW is aangewezen als Nationaal Landschap en voorgedragen voor status van werelderfgoed. Een significant deel van de locatie van het RBT valt in de grote verboden kring van fort Bakkerskil. Het is echter onduidelijk in hoeverre het westelijk deel van de verboden kringen van fort Bakkerskil in het systeem van de Waterlinie relevant was. Dit fort was, afgaand op de beschrijving in Panorama Krayenhoff, bedoeld ter verdediging van de inundatiesluis en de dijk, en moet daarmee gericht zijn geweest op het zuiden. Direct ten westen van het fort lag de Bakkerskil als natuurlijke grens. Wanneer wordt geredeneerd dat de westzijde van de verboden kringen wel relevant was, dan is nog van belang dat binnen bepaalde kringen wel bebouwing was toegestaan op grond van de Kringenwet van 1853

De NHW is cultuurhistorisch het belangrijkste element. Het plangebied heeft zelf maar beperkte (fysieke) waarde, maar behoort wel tot het ensemble, waarbij openheid de belangrijkste waarde is.

Het toekomstige RBT (zie afbeelding 5) ligt ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein 'Bruine Kilhaven' en beslaat in totaal ongeveer 45 hectare bruto terrein. Het terrein zal gefaseerd worden ontwikkeld waarbij de eerste fase circa 20 hectare zal beslaan. Belangrijk aangrijpingspunt voor de ontwerpogave is het inspelen en zoveel mogelijk behouden van de openheid en daar waar mogelijk het contrast zoeken met de killen.

2.2. Plangebied en zijn directe context

Het belangrijkste kenmerk van het gebied, waar de locatie van het toekomstige RBT onderdeel van uit maakt, is de openheid. De ruimtelijke eenheid wordt gevormd door de twee killen Bruine Kil en Bakkerskil, respectievelijk west en oostgrens, met daartussen een open landbouwgebied (zie afbeelding



Bestaande woonbebouwing met erfbeplanting

5). De killen zijn de grote ruimtelijke (landschappelijk) structurerende elementen.

De oorspronkelijk landelijke bebouwing bestaat uit boerderijen en forten. In het open landschap hebben beiden de ruimtelijke karakteristiek van eilanden. Vooral de agrarische eilanden bestaan uit een kavel met daarop diverse gebouwen met op de erfgrans stevige beplanting.

Het RBT is begrensd door greppels en sloten. De zuidelijke grens van fase 1 wordt gevormd door een bestaande watergang waardoor er een natuurlijke overgang is naar het landschap. Aan de noord- en oostkant van het plangebied liggen verharde wegen met rijen hoge populieren: Weerenweg en Grote Waardweg. Aan de oostkant van het gebied ligt aan



Afbeelding 6: RBT met zijn directe context



de Grote Waardweg een boerenkavel. Op de kavel staat een woonhuis, een aantal schuren en is omringd door begroeiing van bomen en struiken. Het woonhuis, de schuren en de beplantingen zullen bij de ontwikkeling van het RBT verdwijnen. De zuidkant en westkant van het plangebied watergangen met schouwpaden. Aan de noordzijde grenst de locatie aan het bestaande bedrijventerrein Bruine Kilhaven. Dit bestaande bedrijventerrein is een dichtbebouwd gebied waarbij de wegen overgaan in bermen die direct de overgang zijn naar de private kavels. Het bedrijventerrein Bruine Kilhaven wordt fasegewijs ontwikkeld (fase I tot en met V). De oostelijke hoek van dit bedrijventerrein moet nog verder bebouwd worden.



Te slopen bebouwing



Afbeelding 7: Fasering



Bestaande bedrijventerrein Bruine Kilhaven



3 UITGANGPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Aan de keuze van de voorkeursinrichting zijn voor de doorontwikkeling naar een stedenbouwkundig plan een aantal nadere uitgangspunten aangegeven:

- **Randen van het plangebied**

Zoals al eerder is beschreven zijn de twee killen de zichtbare structurerende ruimtelijke eenheden in het gebied. Deze structuren vormen autonome elementen in het open landschap. Het belangrijkste kenmerk van het gebied, waar de locatie van het toekomstige RBT onderdeel van uit maakt, is *Openheid*. Met de ontwikkeling van het RBT zal deze openheid voor een deel te niet worden gedaan. Daarom zullen aan de zuidrand verschillende maatregelen genomen worden die inspelen op de bijzondere ligging in het nationaal landschap waarvan openheid een kernwaarde is. Daarom wordt gedacht aan doorzichten vanuit het bedrijventerrein naar het open landschap. Ook moet er gezocht worden naar het contrast tussen bedrijventerrein de killen zodat de killen als zichtbare structurerende elementen overeind blijven.

In zijn algemeenheid geldt dat iedere buitenzijde van het plangebied moet in te spelen op

de kwaliteiten van de directe omgeving. Er is in principe gekozen om de noord- en westzijde te integreren en de zuid- en oostzijde (entree) van het bedrijventerrein gedoseerd te manifesteren.

Het stedenbouwkundig plan dient zodanig ontworpen te zijn dat eventueel op termijn aan de westzijde het bedrijventerrein doorontwikkeld kan worden.

- **Water/Groen/EHS (vleermuizen)**

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is grondwaterneutraal bouwen. Hierbij is de huidige waterstand uitgangspunt. Het water dient geloosd te worden op de watergangen waarbij ook de waterafvoer van het bestaande bedrijventerrein Bruine Kil via de westelijke watergang moet worden meegenomen. De westelijke watergang moet hiervoor worden verbreed. Uit de berekening van het Waterschap blijkt dat er ruim 5 ha waterberging moet worden gemaakt. Circa de helft van de wateropgave zal worden gerealiseerd door kreekherstel. In het stedenbouwkundig plan zullen groene- en blauwe structuren zoveel mogelijk ge-



Manifesteren



Integreren



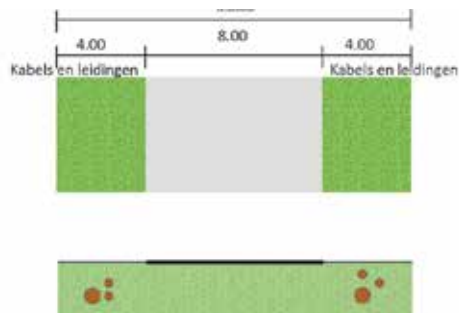
Camoufleren



bundeld worden. Het voordeel is dat hierdoor robuustere groene/blauwe verbindingen ontstaan tussen de verschillende gebieden en het omliggende landschap. Op deze wijze is het ook mogelijk een ecologische route te maken tussen de Bruine Kil en de noordoostelijk gelegen EHS. Deze noordwestroute fungeert tevens als vliegroute voor de aanwezige vleermuizen.

■ **Ontsluiting**

Het RBT krijgt zijn eigen hoofdontsluiting. Hiervoor moet de Grote Waardweg worden verbreed. Hiervoor is dat een smalle strook van het EHS gebied, Natuurbeheerplan (2011), nodig. Om dit mogelijk te maken zal er natuurcompensatie plaats moeten vinden van 1054 m². Deze compensatie zal gebeuren door kreekherstel. Ook wordt er een verbinding gemaakt vanuit het RBT met het bestaande bedrijventerrein Bruine Kilhaven. De interne ontsluiting op het RBT zal een profiel hebben van 16m¹ breed, waarvan 8 meter rijweg (zie



Afbeelding 8: Basis wegprofiel



Ontsluiting bestaande bedrijventerrein Bruine Kilhaven



Afbeelding 9: Fasering

afbeelding 8 basis wegprofiel). De overige ruimtere-servering wordt aan weersijden van de weg als berm ingericht en is ook de plek voor de kabels en leidingen. Het parkeren zal op de eigen bedrijfskavel plaats vinden.

■ **Fasering/Uitgeefbaarheid**

RBT Werkendam zal in 2 fases ontwikkeld worden (zie afbeelding 9). Het is belangrijk dat iedere fase een eindfase kan zijn. Fase 1 beslaat circa de eerste 20 ha van het RBT en sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Bruine Kil. De zuidelijke grens van fase 1 wordt gevormd door de bestaande watergang die van oost-west door het plangebied loopt. Fase 2 heeft aan de zuidzijde geen natuurlijke overgang naar het landschap. Deze zal zorgvuldig ontworpen moeten worden.

Uitgangspunt voor het ontwerp is dat de kavels een minimaal kaveloppervlak hebben van 5000 m². Aan de randen van het plangebied krijgen de kavels een diepte van circa 75 m. In het hart van het plangebied is er flexibiliteit qua diepte en breedte van de kavel. Het uitgifte percentage is gesteld op minimaal 70%.

■ **Type bedrijvigheid**

Alle categorieën en typen bedrijvigheid moeten mogelijk zijn.



Afbeelding 10: Stedenbouwkundig plan

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het toekomstige bedrijventerrein is een verdere uitbreiding van het stedelijk gebied van Werkendam. De noordzijde sluit aan op de Draepkilweg, met zijn brede watergang, die de overgaat in het bestaande bedrijventerrein Bruine Kilhaven. De westelijke rand vormt straks de grens met een agrarisch gebied die ingeklemd ligt tussen de Bruine Kil en de Draepkilweg.

De zuidzijde van het nieuwe bedrijventerrein vormt straks het nieuwe silhouet van Werkendam. De zuidelijke rand wordt opgesloten tussen Bruine Kil en Bakkerskil. Aan de zuid- en oostzijde heeft de nieuwe invulling van het gebied direct impact op de killenstructuur.

Op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden uit hoofdstuk 3 wordt in dit hoofdstuk het totale stedenbouwkundig plan (zie afbeelding 10) op hoofdlijnen beschreven. In hoofdstuk 5 is voor fase 1 een verdieping gemaakt.

4.1. Randen

De randen bepalen voor een belangrijk deel hoe het bedrijventerrein vanuit de omgeving wordt ervaren.

Noordelijke rand (aansluiting op bestaande bedrijventerrein Bruine Kilhaven)

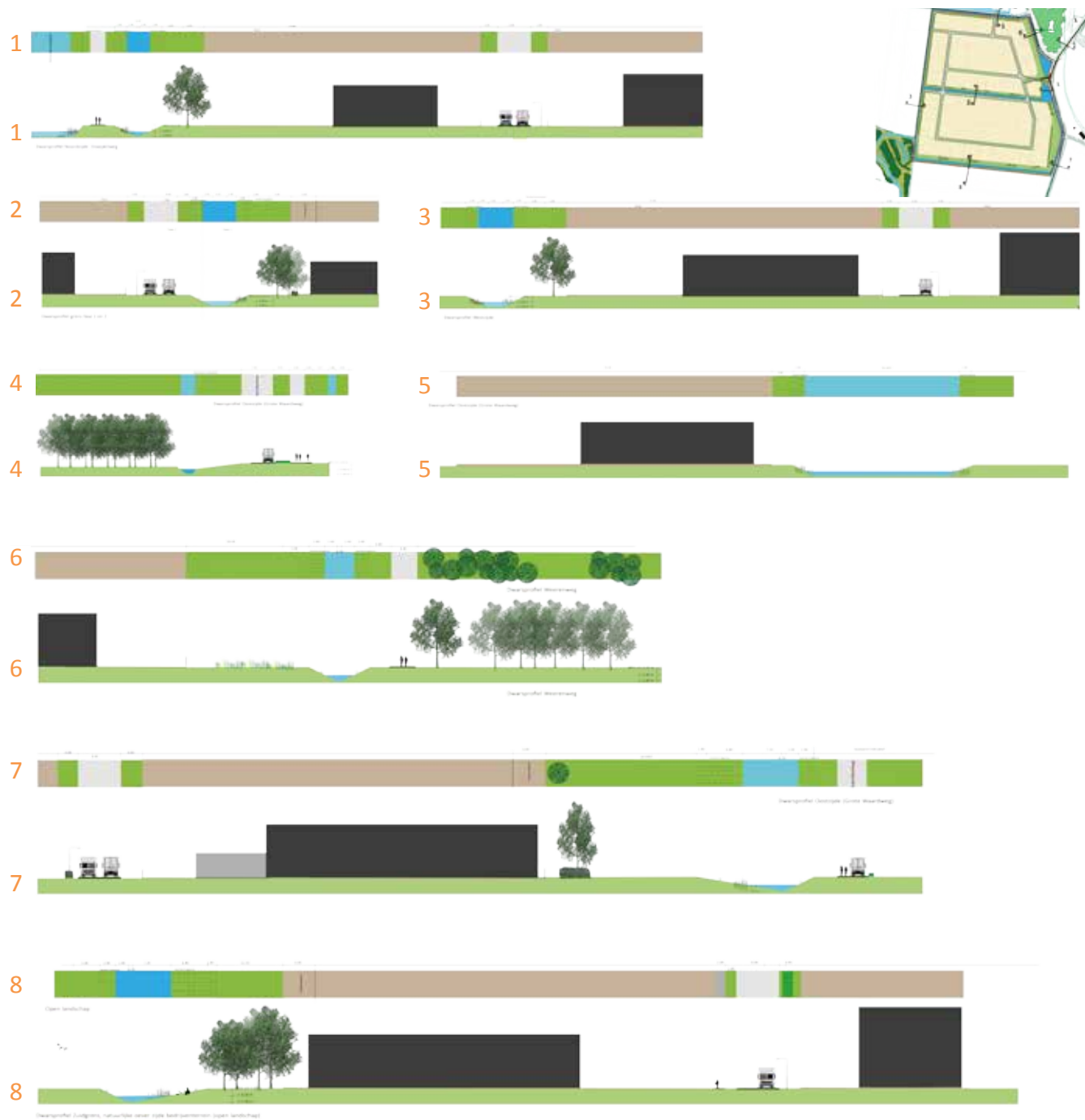
Aan de noordzijde sluit het bedrijventerrein aan op de Draepkilweg. Deze weg is onderdeel van het recreatieve routenetwerk binnen Werkendam. Aan de noordzijde van de weg is een brede watergang gelegen die aansluit op achterzijde van de kavels van het bestaande bedrijventerrein. Dit bedrijven-



Bestaande rand bedrijventerrein Bruin Kilhaven aan Draepkilweg

terrein is gedeeltelijk ingepakt door boomgroepen met onder begroeiing. Ter hoogte van het toekomstige RBT is er volledig zicht op het bedrijventerrein Bruine Kilhaven.

Voor de vormgeving van de noordelijke rand is er voor het principe integreren gekozen. De reden om voor integreren te kiezen is ingegeven door het feit dat de noordelijke rand gelegen is in het bebouwde gebied van Werkendam. De rand van het RBT zal inspelen op de bestaande kwaliteiten zodat er een logische aansluiting ontstaat op het bestaande bedrijventerrein. De Draepkilweg met zijn watergang en groene bermen is straks integraal onderdeel van het werklandschap (RBT en Bruine Kilhaven). Men fiets/loopt in de toekomst door het werklandschap via een brede groenblauwe zone.



Afbeelding 11: Bovenanzichten en doorsneden



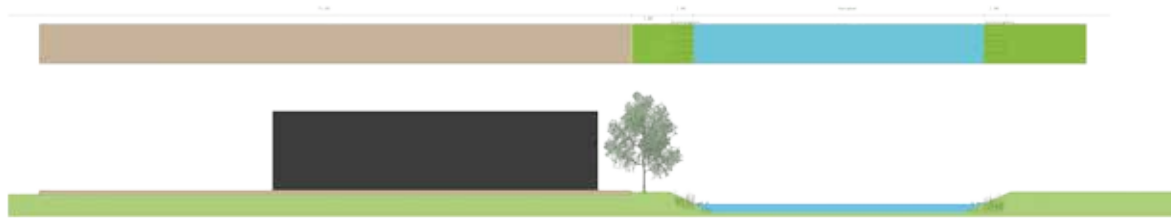
Afbeelding 12: Stedenbouwkundig plan

Oostelijke rand (Bakkers Kil)

De oostelijke rand sluit aan op het sterk structurend element: *de Bakkers Kil*. Deze Kil slingert door het landschap terwijl de polder juist rechte lijnen kent. Om dit landschappelijke element te versterken in zijn ligging, is er gekozen om het bedrijventerrein de rechte lijnen van de polder te laten volgen. De kil wordt aan de zijde van het bedrijventerrein benadrukt door een watergang met natuurlijke oever die overgaat in een brede groenzone. Deze groene zone zal, aan de zijde van het bedrijventerrein, zoveel mogelijk de lineaire structuur van de polder volgen. Het RBT zal vanaf de Grote Waardweg ontsloten



Populieren als onderdeel van het camoufleren/integreren



Afbeelding 13: Bovenaanzicht en doorsnede entree gebied (oostzijde)

worden. Aan deze zijde zal het bedrijventerrein zich gedoseerd manifesteren en presenteren naar zijn omgeving.

Dit gedoseerd manifesteren vraagt om een samenspel tussen: kavelinrichting (ritmering van gebouwen, massa, verhard, onverhard, openheid en geslotenheid) en de groene openbare ruimte die overgaat in het open landschap.

Het deel van het bedrijventerrein dat noordelijk van de entree is gelegen sluit aan op een driehoekig stuk bosperceel dat onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit bestaande bosperceel camoufleert dit deel van het bedrijventerrein.

Zuidelijke rand

Deze rand van het RBT vormt straks het nieuwe silhouet van Werkendam. Waar nu nog duidelijk het verloop van de Bruine Kil te zien is zal dit in de toekomst nog maar ten dele zijn. Dit omdat na realisatie van het RBT, het bedrijventerrein doorloopt tot aan de kil. Aan deze zijde is er voor gekozen om het bedrijventerrein gedoseerd te manifesteren, dit terwijl achterkanten van de bedrijfskavels aan het landschap grenzen. Door te kiezen voor gedoseerd te manifesteren kan een silhouet ontstaan dat een contrast vormt met de Killen. Deze wijze van inpassing is in lijn met het advies van het Kwaliteitsteam



Afbeelding 14: Silhouet zuidgrens



Afbeelding 15: Bovenaanzicht en doorsnede zuidelijke grens fase 1



Bruine Kil



Afbeelding 16: Bovenaanzicht en doorsnede zuidelijke grens fase 2

Nieuwe Hollandse Waterlinie van 4 april 2013.

Bij de ontwikkeling van het silhouet is het van belang dat er ritmering ontstaat van openheid en geslotenheid en van “groen en rood”. Daarbij vormen de bebouwingsmassa en hoogte, kaprichting, erfbeplanting, materialisering en kleur van de gebouwen en de erfbeplanting een belangrijke rol. Belangrijk is dat er een contrast ontstaat met de killen.

De zone van gedoseerd manifesteren bestaat uit een watergang met aan de zijde van het bedrijventerrein een natuurlijke oever die overgaat in een brede groene zone. In deze brede groene zone kunnen hier en daar boomgroepen hun plek krijgen die een samenspel gaan vormen met de eventuele erfbeplanting. De te gebruiken beplanting bestaat uit soorten die hier hun natuurlijke habitat hebben. Te denken valt aan: elzen, wilgen, meidoorn etc.

Westelijke rand

De westelijke rand omkadert samen met de Bruine Kil een stuk landbouwgebied. Dit gebied maakte eerst onderdeel uit van het open landschap dat tot aan het stedelijk gebied van Werkendam liep. Bij deze rand is het principe van integreren toegepast. Hiertoe is een bomenrij met daarachter bebouwing geprojecteerd. Deze bomenrij benadrukt ook de lineaire richting van de polder. Vanaf de Draepkilweg zal men steeds de spanning blijven ervaren tussen enerzijds de gebouwde omgeving en anderzijds de kreek als belangrijk landschappelijk element, die identiteit geeft aan de plek.



4.2. Water en Groen

De ontwikkeling van het RBT is niet alleen een economisch injectie maar is juist ook gekoppeld aan het een impuls geven aan de duidelijke ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteitsimpuls gebeurt op meerdere manieren:

- Kreekherstel Bruine Kil,
- bundeling van groene- en blauwe structuren,
- en het leggen van verbinding tussen Bruine Kil en Bakkerskil.

Het herstellen van de Bruine Kil gebeurt o.a. door in de kreek een deel van de wateropgave van het RBT op te vangen. Met het herstellen van de kreek wordt een waardevol historisch element van de Biesbosch weer een nieuw leven ingeblazen. Dit zorgt voor een belangrijke ruimtelijke, landschappelijke en historische kwaliteitsimpuls.



Afbeelding 17: Groen/blauwe casco

In het ontwerp van het RBT zijn de bestaande watergangen onderdeel van het watersysteem van het bedrijventerrein. Hiertoe worden de bestaande watergangen verbreed en gecombineerd met de groenstructuur. Het water omzoomd het bedrijventerrein en vormt een natuurlijke barrière. De watergangen hebben aan de zijde van het bedrijventerrein, daar waar deze gewenst zijn, natuurvriendelijke oevers gekregen. Door de natuurvriendelijke oevers kan er een grotere diversiteit aan waterfauna ontstaan.



Afbeelding 18: Bovenaanzicht en doorsnede westelijke grens (Bruine kil)

Door aan de west- en noordzijde groene bermen te combineren met rijen bomen ontstaat een goede vliegroute voor de aanwezige vleermuizen tussen de Bakkerskil en de Bruine Kil.

Het bedrijventerrein wordt doorsneden door één bestaande watergang die de grens vormt tussen de fase 1 en 2 van het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zelf komt het groen tot uitdrukking door de bermen langs de wegen. Met het ontwikkelen van een groenblauw casco ontstaat op termijn een robuuste groen- blauwe ecologische structuur die een kwaliteitsimpuls is voor het bedrijventerrein en zijn omgeving.

4.3. Infrastructuur

Externe aansluiting

Het regionale bedrijventerrein wordt via de Grote Waardweg ontsloten op de Dijkgraaf den Dekkerweg.

Door het RBT via de Grote Waardweg te ontsluiten wordt voorkomen dat er meer hinder (geluid, trilling etc) ontstaat op het bestaande stedelijke woongebied. Om de ontsluiting mogelijk te maken dient de Grote Waardweg geherprofileerd te worden. Het gevolg van de herprofilering is dat 1.054 m² EHS teniet wordt gedaan. Deze m² worden gecompenseerd. Via het RBT wordt ook een verkeersverbinding gemaakt met het bedrijventerrein Bruine Kilhaven.



Interne ontsluiting

De interne verkeersstructuur bestaat uit een hoofd-lus met dwarsverbindingen. Er is gekozen voor het principe van een tweezijdige ontsluiting. Het gevolg van deze keuze is dat de achterzijde van de bedrijfskavels grenzen aan het open landschap. Deze keuze heeft consequenties voor hoe wordt omgegaan met de randen van het bedrijventerrein en hoe de inrichting van de bedrijfskavel en de bedrijfsbebouwing wordt vormgegeven. Een andere belangrijke reden om de hoofd-lus zo te positioneren is zorgen voor maximale flexibiliteit in het binnengebied.

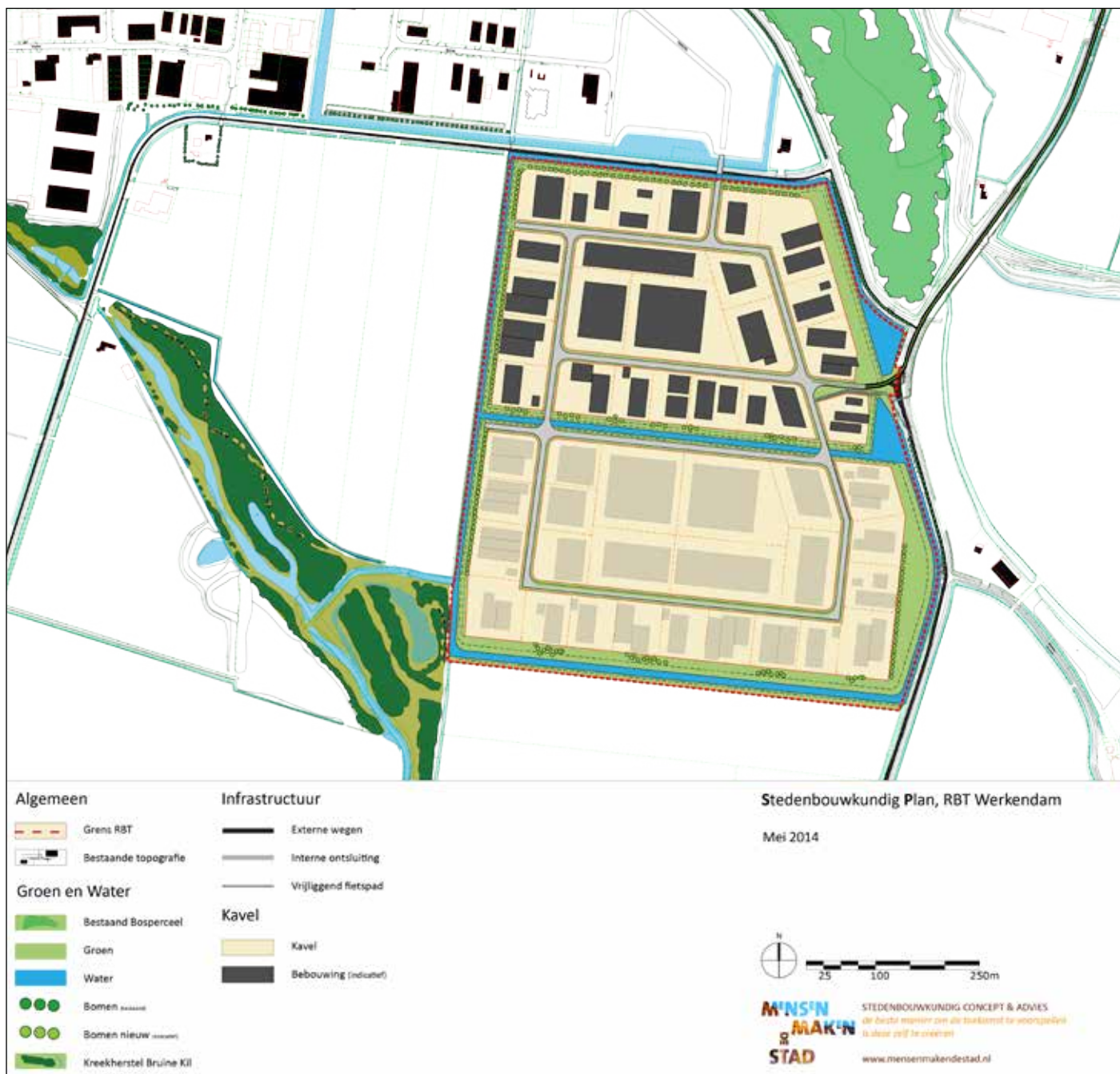


Afbeelding 19: Infrastructuur

4.4. Kavelinrichting en bebouwing

Voor een belangrijk deel wordt de beleving van het bedrijventerrein bepaald door de inrichting van de kavel. Hierbij spelen voorterreinen, positie en uitstraling van de gebouwen een belangrijk rol.

Op het RBT worden in principe kavels uitgegeven van minimaal 5000 m². Deze oppervlakte komt overeen met de maximale kavelkorrel zoals die op het bestaande bedrijventerrein Bruine Kilhaven in beperkte mate aanwezig is.



Afbeelding 20: Stedenbouwkundig plan

Overgang privé openbaar gebied

De overgang tussen het openbare en private gebied, behoudens de achtererfgrenzen die overgaan in de groenzone en watergang, wordt gevormd door een hekwerk. Dit hekwerk dient voor het gehele terrein hetzelfde te zijn.



Afbeelding 21: Uitgeefbaar terrein

Bebouwing

Voor de randen geldt in principe dat de bebouwing met de kopse zijde naar het landschap is gericht. Hiermee wordt voorkomen dat er één dichte bebouwingswand ontstaat. Dit is vooral belangrijk aan de oost- en zuidzijde van het RBT. De bebouwingsdichtheid is minimaal 50% en maximaal 80% van de kavels. Voor het binnengebied geldt dat de verschijningsvorm van een bedrijfsgebouw die van een functioneel rechthoekig gebouw met plat dak is.



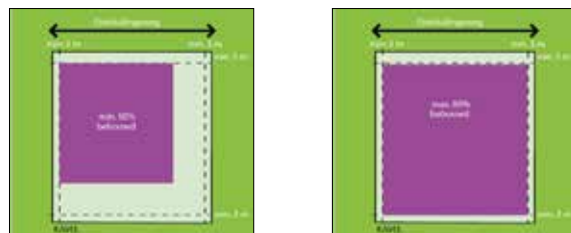
Erfgrens middels een hekwerk met verticale spijlen



bedrijfsgebouw

Aan de zuid- en oostzijde van de locatie wordt meer gevraagd. Hier wordt in hoofdstuk 5, RBT fase 1, nader op ingegaan.

Een advies is om een kwaliteitsteam/supervisor bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein te betrekken en dan in het bijzonder voor de zuid- en oostrand naast een aantal beeldkwaliteitsuitgangspunten.



Afbeelding 22: Minimale en maximale bebouwingsoppervlakte



Afbeelding 23: Silhouet zuidgrens

4.5. Fasering en Programma

Het plan zal worden ontwikkeld in een periode van 30 jaar

- Fase 1: periode 2014 - 2024
- Fase 2: periode 2024 - 2034

In fase 1 zal een deel van de westelijke watergang uit fase 2 worden gerealiseerd omdat er anders geen verbinding kan worden gemaakt met de Bruine Kil en het kreekherstel.

De bedrijven die zich op het RBT vestigen komen in ieder geval uit het Land van Heusden en Altena. Het exacte type bedrijvigheid is moeilijker in te schatten maar er kan vanuit worden gegaan dat dit overeenkomt met de type bedrijven die nu op de diverse bedrijventerreinen aanwezig zijn.



Afbeelding 24: Fase 1 en 2





Afbeelding 25: Fase 1 van het stedenbouwkundig plan

5 RBT Fase 1

5.1. Algemeen

Fase 1 beslaat het noordelijke deel (zie afbeelding 25) van het plangebied en beslaat circa 20 ha van de totale ontwikkeling van het RBT. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op fase 1 en dan in het bijzonder op de zuid- en oostrand. Het geheel zal worden beschreven aan de hand van de lagen zoals die in het voorgaande hoofdstuk zijn beschreven.

Groen en water

Het groen en water is gelegen aan de randen van het plangebied. Zowel aan de zijde van het bedrijventerrein als die van het bestaande landschap worden nieuwe taluds aangelegd. Aan de kant van het bedrijventerrein is er gekozen, daar waar dit ruimtelijk van toegevoegde waarde is, voor natuurvriendelijke oevers. Natuurvriendelijke oevers zorgen ervoor dat er een natuurlijke overgang, met ecologische kwaliteiten, ontstaat naar het landschap. Het entreegebied is een bijzonder plek op het bedrijventerrein en is het visitekaartje van het RBT. De entree

bestaat uit een open ruimte van water en groen waaraan of waarin bebouwing is gesitueerd. Bij deze bijzondere plek past een bijzondere functie zoals bijvoorbeeld een facility point.



Afbeelding 26: Groen en Water



Ontsluiting

externe ontsluiting

De Grote Waardweg wordt tot aan de entree van het bedrijventerrein geherprofileerd. Dit is noodzakelijk om het toekomstige verkeer van en naar het bedrijventerrein goed af te kunnen wikkelen. De weg zal naast de autorijbaan een vrijliggend fiets- en voetpad krijgen. De aangepaste Grote Waardweg is zo gedimensioneerd dat het ook voorbereid is op het toekomstige verkeer van fase 2.

Interne ontsluiting

Het profiel bestaat uit een 8 meter rijweg en 8 meter groene berm. De groene berm is verdeeld over beide zijden van de weg en kent aan één zijde een minimale breedte van 3 meter. Door te spelen met de breedte van de berm kan er onderscheid worden gemaakt tussen de hoofdroute en de dwarsverbindingen.

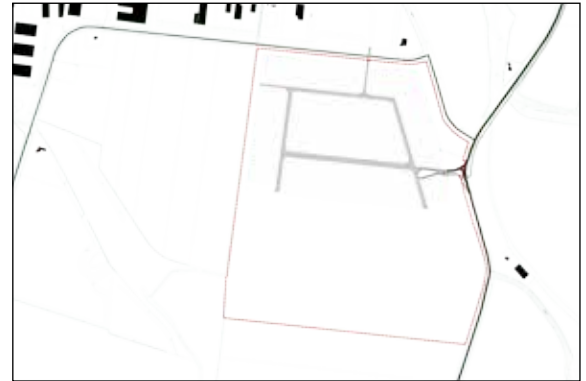
Parkeren

Het parkeren zal plaatsen vinden op de eigen kavel. Bij hoge uitzondering kan er tijdelijk geparkeerd worden op de openbare weg, bijvoorbeeld omdat men moet wachten op een andere vrachtauto die op de kavel gelost wordt.

Kavel

Het samenspel van kavelinrichting, bebouwing (korrel), materiaalgebruik en de vormgeving van de overgang van privé- naar openbaar gebied bepalen in belangrijke mate de uitstraling van het bedrijventerrein.

In fase 1 vormen de oostelijke rand, in het bijzonder de entree van het bedrijventerrein, en de zuidelijke rand de belangrijkste ruimtelijke opgaven. Deze randen bepalen het beeld naar het omliggende landschap. Hoewel de zuidelijke grens van fase 1 een



Afbeelding 27: Infrastructuur



Wegprofiel



Parkeren eigen terrein

tussenstap is in de totale ontwikkeling van het RBT moet fase 1, zoals beschreven bij de uitgangspunten in hoofdstuk 3, een afgerond geheel vormen. De oostelijke en zuidelijke rand van fase 1 worden apart besproken in de paragraaf 5.2.

Inrichting van de kavel

Entree

Om de flexibiliteit op de kavel zo maximaal mogelijk te houden krijgt iedere kavel zijn eigen entree. Het heeft echter de voorkeur als de eigenaren van aanpalende kavels hun entree combineren waardoor lange groene bermen ontstaan.

Overgang privé- openbaar gebied

Bewust is er gekozen om voor het RBT de overgang van privé- naar openbaar gebied te laten bestaan uit hekwerken. Deze hekwerken zorgen voor een eenduidig en rustig beeld op het bedrijventerrein. De hekwerken bestaan uit verticale spijlen in de kleur zwart. Als de men een hekwerk wil oprichten op de achtererfgrens, waarvan het achtererf grenst aan het openbaar gebied, dan moet het hekwerk gelijk zijn aan dat van de voorzijde.

Parkeren

Er zal gestreefd moeten worden om het parkeren op de kavel zoveel mogelijk naast of achter het gebouw plaats te laten vinden, waarbij het bezoekers parkeren een uitzondering vormt.

Opslag

In zijn algemeenheid geldt dat de opslag van materialen op de kavel zoveel mogelijk naast of achter het gebouw plaats moet vinden. Hiermee wordt voorkomen dat er naar het openbaargebied een rommelige beeld ontstaat. Aan de randen van het RBT grenzen de kavels met meerdere zijden aan het openbaargebied. Bij de invulling van de kavel zal



Afbeelding 28: Bebouwingskorrel RBT (oranje/zwart) t.o.v. het bedrijventerrein Bruine Kilhaven (groen zwart)



Afbeelding 29: Uitgeefbaar terrein



Overgang prive- en openbaar gebied

getracht moeten worden om de opslag zoveel mogelijk, vanaf het openbaar gebied, aan het zicht te onttrekken. Dit kan door de opslag in het bedrijfsgebouw of naast het gebouw op te slaan.

Bebouwing

Korrel

Op het RBT is de ondergrens van de kavelgrootte 5000 m². Het RBT gaat daarmee een stap verder in de maat en schaal dan op het bestaande bedrijventerrein Bruin Kilhaven.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zal er op dit bedrijventerrein een minimaal en een maximaal bebouwingsoppervlak gehanteerd worden van respectievelijk 50% en 80% van het kaveloppervlak. De zuidgrens wijkt van deze percentages af om een goede overgang naar het landschap vorm te kunnen geven.

Positie op de kavel en richting

De bebouwing dient minimaal 5 meter uit de voorste erfsgrens te staan. De voorruimte die ontstaat vormt de formele entreeruimte van de kavel. Deze ruimte kan groen ingericht worden en waarbinnen het bezoekersparkeren ook een plek krijgt. In het middengebied is men qua oriëntatie geheel vrij en flexibel. Aan de randen geldt een ander regime die wordt beschreven in paragraaf 5.2.

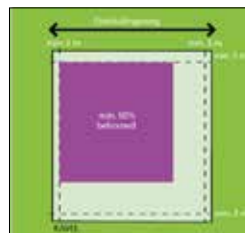
Typologie

Versijningsvorm hoogte, kaprichting, materialisering, entree

De typologie van het bedrijfsgebouw dient een eenvoudige functionele uitstraling en versijningsvorm te krijgen: functioneel gebouw met een plat dak. De entree en het kantoorgedeelte (gaat vaak samen) zal integraal onderdeel moeten zijn van de bedrijfshal waardoor er een eenduidig beeld ontstaat. Tegelijkertijd kan kantoorruimte de verbijzondering zijn van de bedrijfshal. Een uitzondering hierop vormen het entreegebied en de zuidelijke rand. Om een



Opslag aan het zicht onttrekken



Afbeelding 30: Minimale en maximale bebouwingsoppervlakte



Parkeren eigen terrein

verdere eenheid op het bedrijventerrein te creëren zou men er voor kunnen kiezen om voor het bedrijventerrein één materiaal en één kleurenrange voor te schrijven. De hoogte van de bebouwing mag op het bedrijventerrein variëren van 3,5 meter tot een hoogte van 15 meter.

Dakwater

Het dakwater zal direct afgevoerd worden naar de aanwezige watergangen en vervolgens afgevoerd naar de Bruine Kil.



functioneel bedrijfsgebouw



5.2. Bijzondere plekken

Oostelijke rand, entreegebied (Fase 1)

De oostelijke rand wordt voor een belangrijk deel gecamoufleerd door een bosperceel. De achterkanten van de bedrijfskavels grenzen aan een brede groene zone die overgaat in een natuurvriendelijke oever en watergang. Door dit brede profiel is het RBT op gepaste afstand van de EHS en de Bakkers Kil komen te liggen.

Vanaf de Dijkgraaf den Dekkerweg via geherprofileerde Grote Waardweg benadert men het RBT. Het entreegebied (zie afbeelding 31) is een open gebied dat bestaat uit een waterpartij die doorsneden wordt door de hoofdontsluitingsweg. Dit gebied is het visitekaartje van het bedrijventerrein.

Bebouwing

De bebouwing staat in een losse setting op een groen ingerichte kavel. Waarbij de oriëntatie en representatieve zijden van de bebouwing gericht is op de waterpartij en de ontsluitingsweg. Het is ook mogelijk de bebouwing direct aan of in het water te laten staan. Belangrijk is dat er integraal entreegebied ontstaat waar het RBT zichzelf presenteert en manifesteert. Deze plek leent zich voor een bijzondere functie zoals een facility point.

Korrel

Aan de oostelijke rand van het bedrijventerrein is een kaveldiepte gehanteerd van 75 meter met een maximaal bebouwingsoppervlak van 80% van het kaveloppervlak.



Afbeelding 31: Entreegebied



Bijzonder bedrijfsgebouw als entree

Parkeren

Er zal gestreefd dienen te worden om het parkeren op de kavel zoveel mogelijk naast of voor het gebouw plaats te laten vinden.



Afbeelding 32: Silhouet zuidgrens Fase 1

Opslag

In zijn algemeenheid geldt dat de opslag van materialen op de kavel in het bedrijfsgebouw opgelost moet worden. Indien dit niet mogelijk is dan dient de opslag naast het bedrijfsgebouw plaats te vinden. Hiermee wordt voorkomen dat naar het openbaar gebied (voor- en achterzijde) een rommelige uitstraling ontstaat.

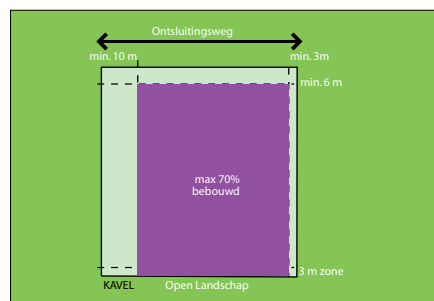
Zuidelijke rand (Fase 1)

De zuidrand bepaalt het toekomstige silhouet van Werkendam. Aan deze rand worden dan ook extra beeldkwaliteitseisen gesteld die hierna worden besproken.

Bebouwing

Korrel

Op het RBT is de ondergrens qua kavelgrootte op 5000 m² gesteld. Het RBT gaat dus daarmee een stap verder in de maat en schaal dan op het bestaande bedrijventerrein Bruin Kilhaven. Aan de zuidelijke rand is een kaveldiepte gehanteerd van 75m met een maximaal bebouwingsoppervlak van 70% van het kaveloppervlak (afbeelding 33).



Afbeelding 33: Maximale bebouwingsoppervlakte

Positie op de kavel en richting

De bebouwing dient met de kopse zijde naar het landschap te zijn gericht. Ook dient de bebouwing op afstand van de zij-erfgrens te zijn gesitueerd. Hierbij wordt voor één zijde 10 meter gehanteerd en voor de andere zijde 3 meter (zie afbeelding 33). Hierdoor ontstaan doorzichten naar het landschap en wordt voorkomen dat er een dichte bebouwingswand ontstaat tussen de twee kassen.

De achtergevel van de bebouwing moet binnen een afstand van 3 meter uit de achterste erfgrens staan. Het voorterrein wordt de formele entreeruimte die een groene inrichting kan krijgen. In deze "groene" ruimte kan het bezoekersparkeren een plek krijgen.





Kantoor als integraal onderdeel van de bedrijfshal

Typologie

Verschijningsvorm hoogte, kaprichting, materialisering, entree

De typologie van de het bedrijfsgebouw dient een eenvoudige functionele uitstraling en verschijningsvorm te krijgen. Het gebouw is maximaal 15 meter hoog en heeft een langskap. Bij voorkeur is het kantoor in een apart gebouw los van het bedrijfspand. Hiermee ontstaat een losse setting van gebouwen dat refereert aan de setting op de boerenkavel.

Als het kantoor toch onderdeel dient te zijn van het bedrijfspand dan moet dit integraal onderdeel te zijn van de bedrijfshal. Het kantoorgedeelte mag dan wel de verbijzondering zijn van de bedrijfshal. Om de eenheid van de rand verder te benadrukken dient men hier een damwandprofiel of hout toe te passen. De kleuren range is van zwart tot zeer donkergroen. Er mogen, naar het landschap, geen overheersende kleuraccenten aangebracht worden die het eenduidige beeld van het gebouw aantasten.

Parkeren

Er zal gestreefd dienen te worden om het parkeren op de kavel zoveel mogelijk naast of voor het gebouw plaats te laten vinden.

Opslag

In zijn algemeenheid geldt dat de opslag van materialen op de kavel zoveel mogelijk in een gebouw opgelost moet worden. Indien dit niet mogelijk is dan dient de opslag naast het bedrijfsgebouw plaats te vinden. Hiermee wordt voorkomen dat naar het openbaar gebied (voor- en achterzijde) een rommelige uitstraling ontstaat.

Reclame

Reclame uitingen zoals, vlaggen, bedrijfsnaamborden mogen niet aan de zijde van het open landschap zichtbaar zijn.



Bedrijfsgebouwen met kap.

