

Bedrijventerrein 'Groote Haar' Gorinchem

Beeldkwaliteitsplan

23 nov 2010



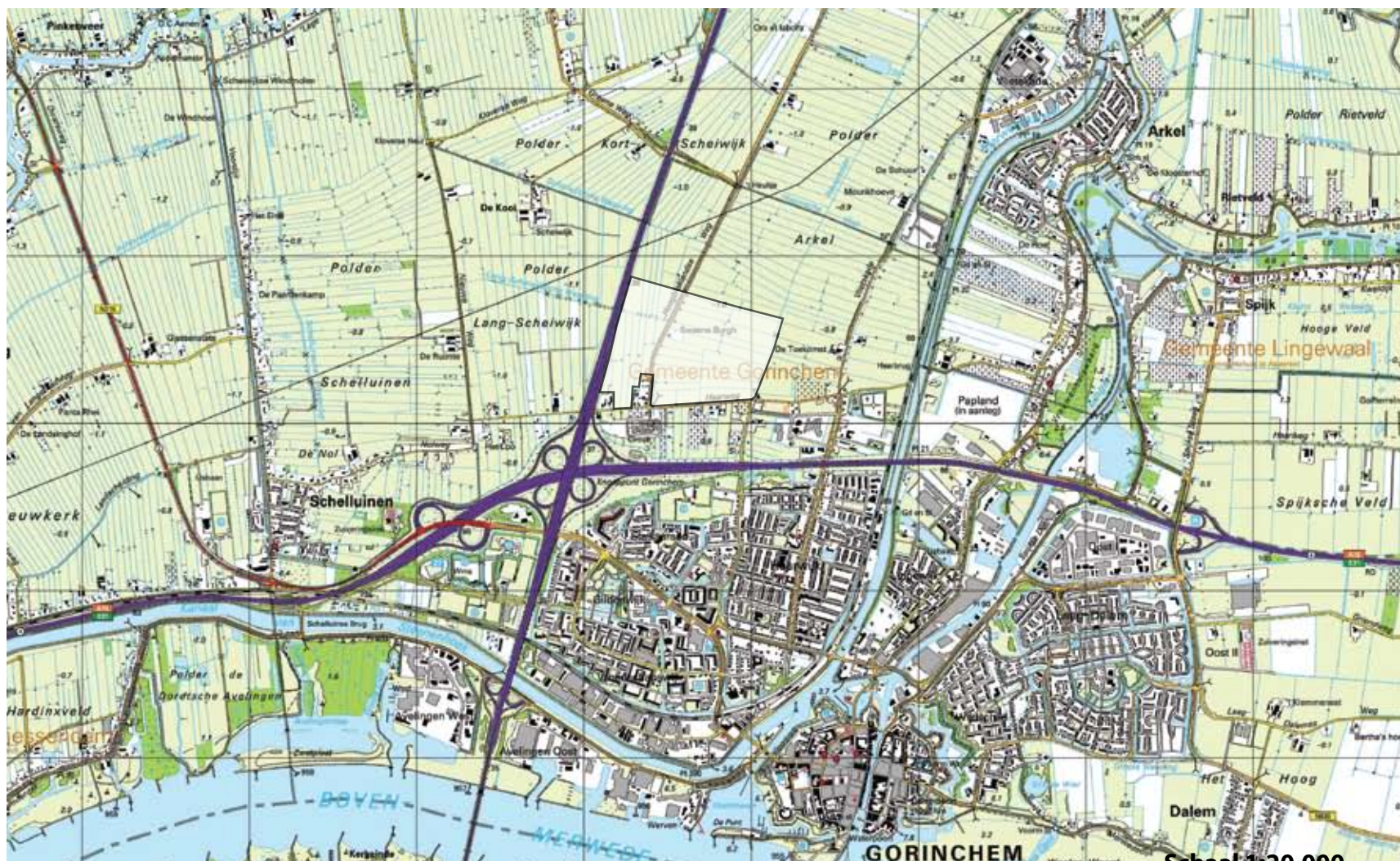
Verantwoording

Titel : Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Gorinchem Noord
Projectnummer : 283259
Documentnummer :
Revisie :
Datum : 23 november 2010
Auteurs : Bart Dercksen, Yolanda Boekhoudt, Steven Brink,
Sander Westerhout
e-mail adres : bart.dercksen@grontmij.nl
Gecontroleerd : Bart Dercksen
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd : Richard Jonker
Paraaf goedgekeurd :
Contact: Grontmij
Coenecoop 55
2741 PH Waddinxveen
Postbus 190
2740 AD Waddinxveen
T +31 182625500
F +31 182625510
E midwest@grontmij.nl
In opdracht van: Gemeente Gorinchem

Handwritten signature and date "1.2.2010" next to the name Richard Jonker.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Uitgangspunten	5
1.2	Beeldkwaliteitsplan	7
1.3	Indeling rapport	7
1.4	Nieuw bestemmingsplan	7
2	Bedrijventerrein in zijn omgeving	9
2.1	Landschap en grondgebruik	9
2.2	Infrastructuur	11
2.3	Bodem- en waterstructuur	11
2.4	Ruimtelijke ontwikkelingen	13
3	Ruimtelijke visie Gorinchem Noord/Schotdeuren	15
3.1	Inrichting en omgeving	15
3.2	Visiekaart	15
4	Stedenbouwkundig plan	19
4.1	De hoofdlijnen	19
4.2	De ontsluiting	21
4.3	Milieuzonering	23
4.4	Het watersysteem	25
4.5	Programma en profilering	27
4.6	Zonering bedrijven	29
4.7	Profielen	31
4.8	Verkaveling	33
4.9	Oppervlakteverdeling plan	33
5	Beeldkwaliteit en duurzaamheid	35
5.1	Flexibiliteit en duurzaamheid	35
5.2	Nieuw landschap: groen en water	35
5.3	Beeldkwaliteit algemeen	37
5.4	Beeldkwaliteit per zone	39
5.5	Parkmanagement	49
6	Tot slot	51



Topkaart omgeving plangebied

1 Inleiding

Voorliggend rapport is het beeldkwaliteitsplan met verkavelingsopzet voor het bedrijventerrein Groote Haar. Dit bedrijventerrein is gelegen in de kom van de autosnelwegen A15 en A27, noordelijk van de Haarweg. De ontwikkeling van deze locatie met een omvang van circa 65 ha bruto, waarvan circa 39 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein heeft enkele jaren op zich laten wachten door onduidelijkheden over de noodzakelijk geachte aansluiting op de A27. Inmiddels zijn de afspraken over deze aansluiting in een vergevorderd stadium. Tussen Rijkswaterstaat en gemeente Gorinchem is overleg gaande over een tijdelijke ontsluiting van het bedrijventerrein vanaf de A27. Bij de uiteindelijke capaciteitsuitbreiding van de A27 zal een definitieve aansluiting voor Gorinchem-Noord worden gerealiseerd. Dit betekent dat voor de onderhavige planontwikkeling wordt uitgegaan van een centrale verkeersontsluiting van het bedrijventerrein vanuit noordelijke richting via de Hoogbloklandseweg.

1.1 Uitgangspunten

In de provinciale structuurvisie Zuid-Holland (2010) is de locatie van het bedrijventerrein herbevestigd. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld aan de hand van de volgende uitgangspunten:

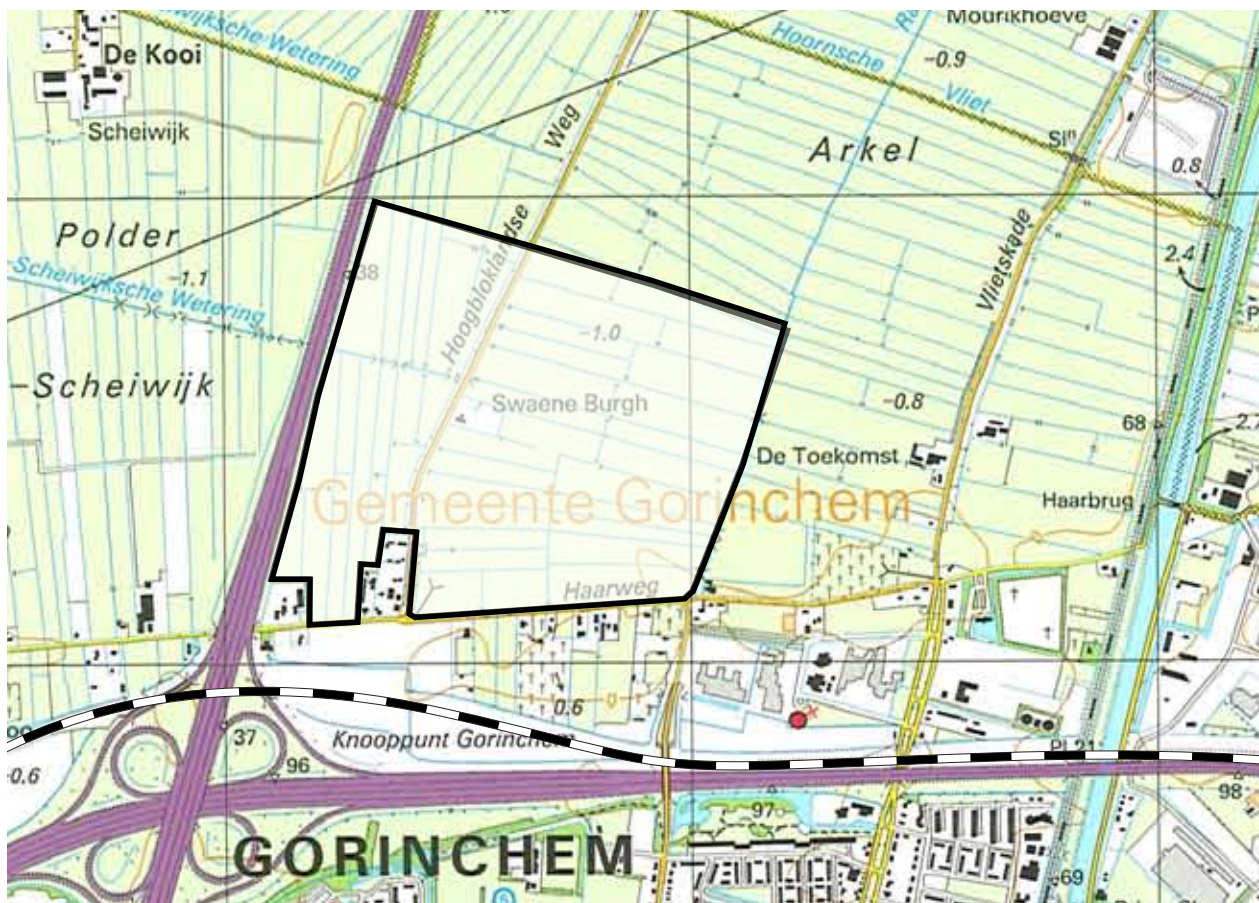
- de specifieke ligging op de overgang van de stad Gorinchem naar het Groene Hart vraagt om extra aandacht voor de randen van het bedrijventerrein;
- de relatie van het bedrijventerrein met het Schotdeurengedebied (zone tussen Betuwelijn en Haarweg), waarin ruimtelijke plannen zijn gerealiseerd met een diversiteit aan functies en volop in ontwikkeling;

- de ontwikkeling van de Merwedelingelijn met stationshalte bij de Haarbrug met aan de overzijde van het Merwedekanaal het bedrijventerrein Papland;
- de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein met een groene uitstraling;
- de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor Gorinchem en de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden, mede op basis van de geactualiseerde marktpotentie.

Doordat er in het gebied sprake is van een ruimtelijke dynamiek in combinatie met de specifieke ligging, is een bredere invalshoek voor deze planontwikkeling essentieel. Dit is niet alleen van toepassing op de ruimtelijke- en landschappelijke aspecten maar ook op de marktaspecten. Bij de marktaspecten gaat het met name over het type bedrijvigheid waarvoor dit bedrijventerrein ontwikkeld wordt.

Oorspronkelijk was dit bedrijventerrein, zoals in het Streekplan Zuid-Holland Oost (1995) aangegeven, bestemd voor milieuhinderlijke bedrijven en transport gerelateerde bedrijvigheid. Aangezien er reeds een op dit type gebaseerd bedrijventerrein te Schelluinen-West is ontwikkeld, ligt dit voor de Groote Haar minder voor de hand. Daarnaast bereiken signalen de gemeente, dat ook vanuit andere sectoren interesse is voor vestiging op dit nieuwe bedrijventerrein.

Reden voor de gemeente om de marktpotentie voor dit bedrijventerrein te actualiseren. Uit het verrichte onderzoek (ETIN Adviseurs, 2006) blijkt dat het bedrijventerrein Groote Haar goede mogelijkheden biedt voor kantoorachtige bedrijvigheid (groothandel, productie en industrie) en milieuhinderlijke bedrijven.



Topkaart met plangebied bedrijventerrein Groote Haar



Huidig plangebied

1.2 Beeldkwaliteitsplan

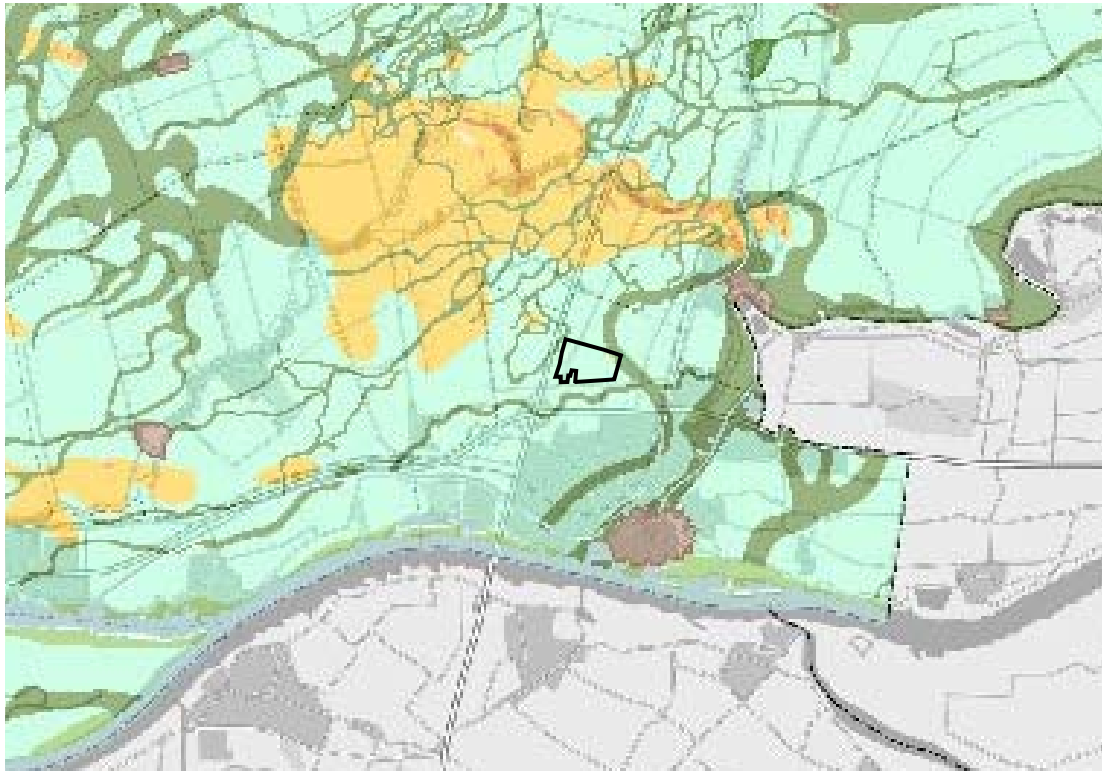
Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein in Gorinchem Noord. Dit beeldkwaliteitsplan vormt een basis voor de herziening van het bestemmingsplan.

1.3 Indeling rapport

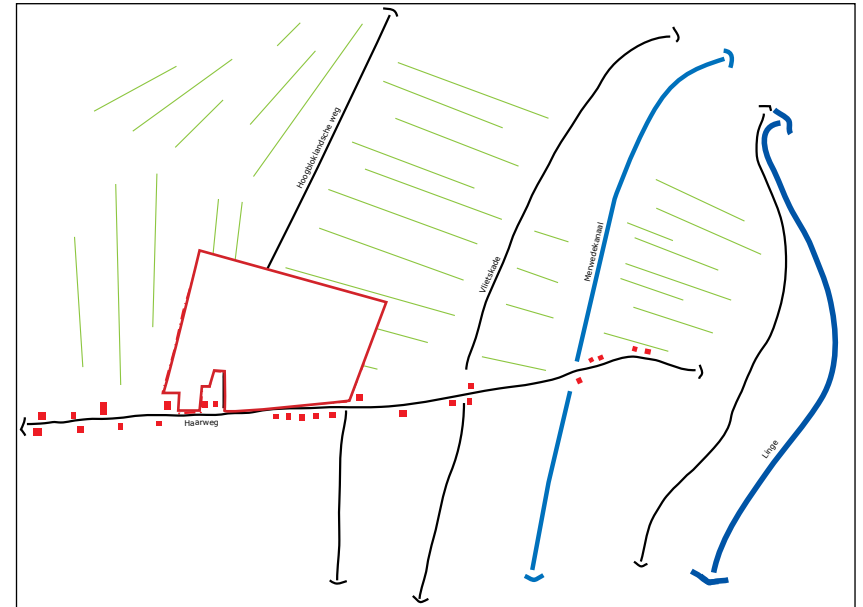
In dit rapport wordt eerst ingegaan op de (landschappelijke) positionering van het bedrijventerrein Groote Haar. Daarna wordt een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige verkaveling van het plan. Deze wordt nader verklaard door middel van een aantal themakaarten. Ieder thema heeft invloed op de gewenste beeldkwaliteit. Door de thema's samen te voegen ontstaat een eindbeeld dat voldoet aan de opgestelde uitgangspunten. De beeldkwaliteit met impressies van de na te streven ambities voor het totale terrein als ook voor de onderverdeling van openbare ruimte en kavels komen daarna aan de orde. Dit rapport wordt afgesloten met randvoorwaarden ten aanzien van beeldkwaliteit en architectuur voor het te realiseren het bedrijventerrein met suggesties voor parkmanagement.

1.4 Nieuw bestemmingsplan

Voor het gebied tussen de A27 en het Merwedekanaal, met als ondergrens de Betuwelijn en globaal de bebouwingscontour als bovengrens is een nieuw bestemmingsplan Gorinchem-Noord in voorbereiding. De relevante aspecten van dit beeldkwaliteitsplan vormen voor dit nieuwe bestemmingsplan een belangrijk uitgangspunt en worden daarin als zodanig planologisch-juridisch verankerd.



Bodemsamenstelling



Landschapskenmerken



Alblasserwaard

2 Bedrijventerrein in zijn omgeving

In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke visie voor het gehele gebied tussen A27 en Merwedekanaal gepresenteerd. Het plan voor het bedrijventerrein Groote Haar valt binnen de kaders van de geschetste visie en ontwikkelingen.

2.1 Landschap en grondgebruik

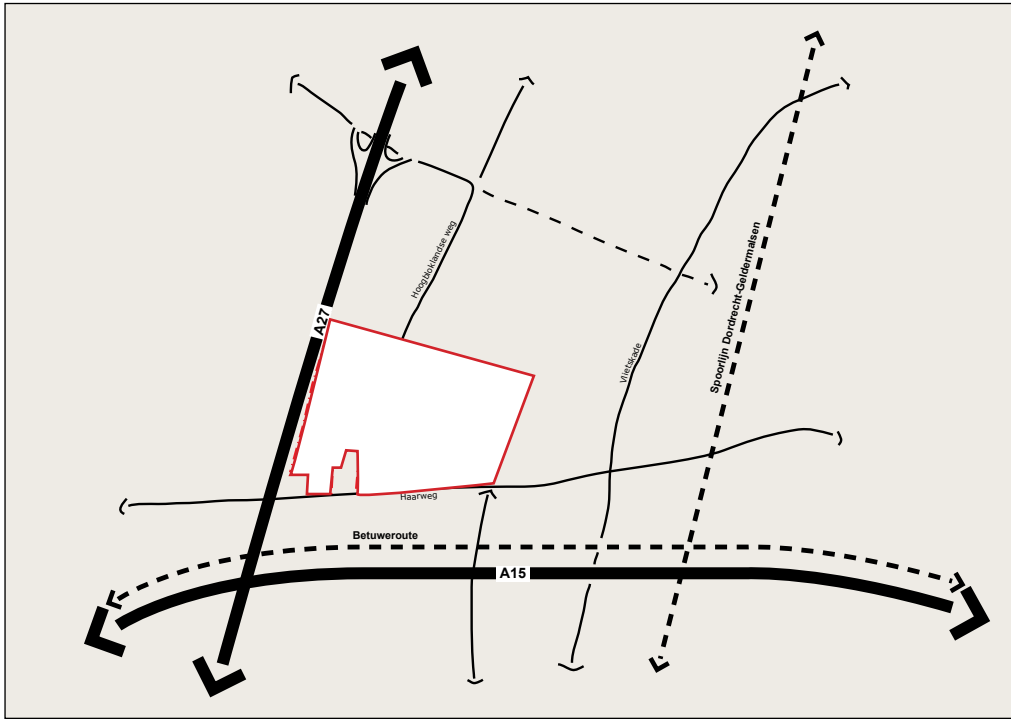
De locatie voor het nieuwe bedrijventerrein maakt deel uit van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Beide gebieden kenmerken zich als "typisch Hollands". Uitgestrekte weiden en karakteristieke, vaak eeuwenoude, boerderijen in een landschap van rechte slotenpatronen en rijen knotwilgen. Het over het algemeen vlakke landschap kenmerkt zich echter ook door geaccidenteerde elementen zoals de stroomruggen in het Lingegebied. Het is een landschap dat zijn oorspronkelijke vorming door de natuur volop toont: het is overspoeld door rivieren en uiteindelijk door de mens gecultiveerd tot vruchtbaar polderland.

Dit type landschap wordt gekenmerkt door de regelmatige slagenverkaveling. Vanuit de ontginningsassen is het gebied stelselmatig in cultuur gebracht. Zo is de Haarweg een oude ontginningsweg met kenmerkende bebouwing, waarvan enkele objecten van cultuurhistorische waarde. De Haarweg zelf staat als route op de archeologische kaarten als waardevol lint.

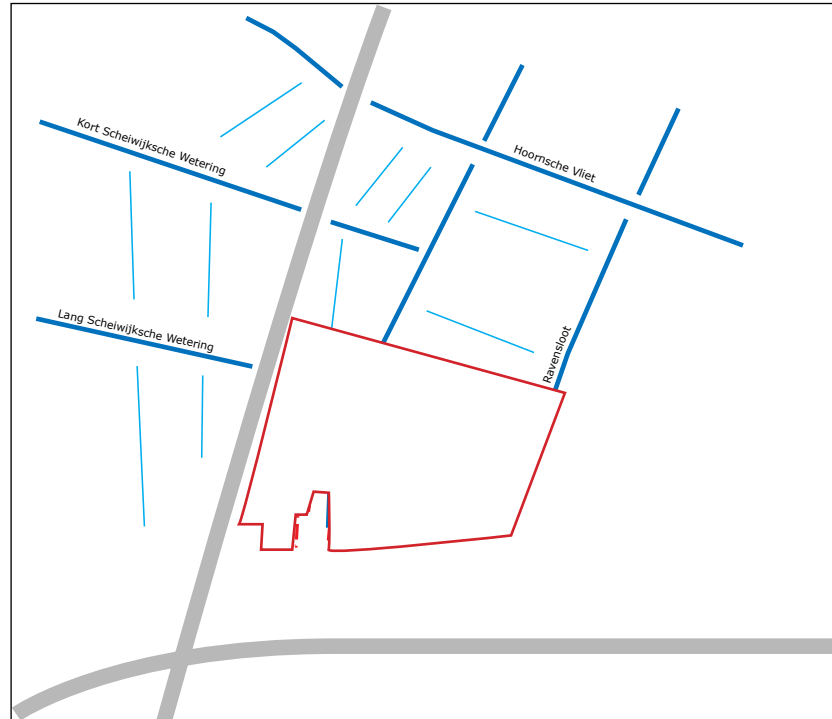
De Haarweg vormt in de bestaande situatie de noordelijke rand van Gorinchem. Tussen de Haarweg en de Betuwelijn ligt een gebied wat nu als stadsrandzone getypeerd kan worden. In het westelijke gedeelte tussen de Mollenburgseweg en de A-27 komen agrarische functies voor en wordt het gebied benut door onder andere twee kynologenclubs en door enkele hobbyboeren. Voorts liggen hier enkele boomgaarden.

In het middengedeelte dat bekend staat als het scholengebied "Schotdeuren" liggen naast het scholencomplex enkele woningen alsmede en dierenasiel en een hippische vereniging.

In het oostelijk deel tussen Haarsekaden en het Merwedekanaal bevinden zich de begraafplaats De Haarhof, het onderkomen voor de gemeentelijke onderhoudsdienst en groenvoorziening, alsmede een aantal bedrijven en enkele woningen.



Infrastructuur



Waterstructuur

2.2 Infrastructuur

Het geprojecteerde bedrijventerrein ligt als een belangrijke visitekaart in de oksel van de snelwegen A27, A15 en de Betuwelijn. De A15 met parallel daaraan de Betuwelijn is ruimtelijk een grote barrière tussen de bestaande bebouwing van Gorinchem en het buitengebied.

In de huidige situatie is de locatie vanuit het noorden via de Hoogbloklandseweg te bereiken. Vanuit Gorinchem via de Mollenburgseweg en de Haarweg. De Mollenburgseweg heeft een smal profiel en wordt vooral gebruikt door scholieren die het scholencomplex ten oosten van de locatie bezoeken.

Met uitzondering van de Haarweg die in oost-westelijke richting loopt, is de huidige ontsluitingstructuur van het gebied noord-zuidgericht. Vanaf de Haarweg loopt parallel aan de A27 in noordelijke richting de Hoogbloklandseweg, met meer oostelijk achtereenvolgens de Vlietskade, de spoorlijn Dordrecht - Geldermalsen en het Merwedekanaal.

De Haarweg sluit in het oosten aan op de Haarbrug. Via deze brug over het Merwedekanaal wordt bedrijventerrein Papland aangedaan. Aan de westzijde geeft de Haarweg verbinding door middel van een onderdoorgang in de A27 met het dorp Schelluinen.

2.3 Bodem- en Waterstructuur

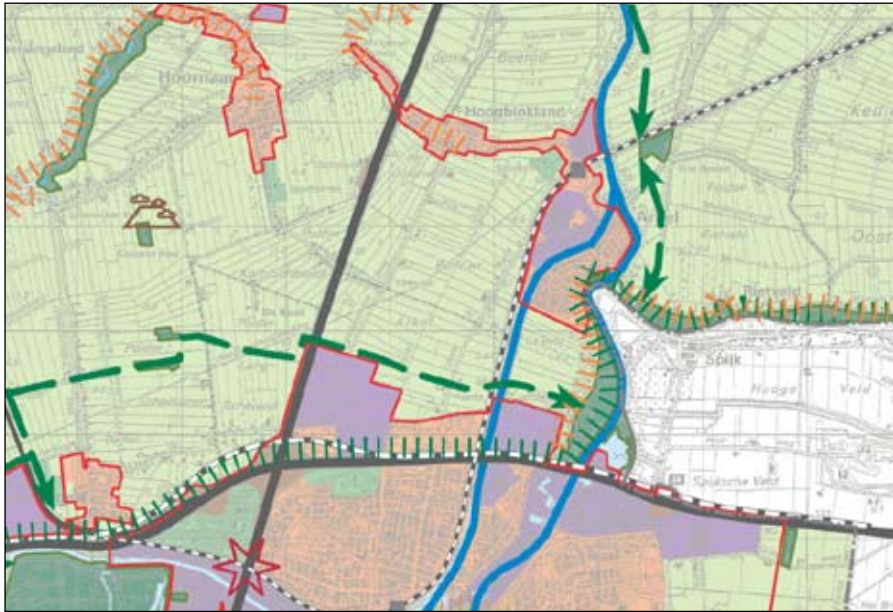
De bodem in het bestemmingsplangebied bestaat uit een toplaag van klei met daaronder afwisselend veen- en kleilagen. De draagkracht van de bodem is gering. Het gebied waar bedrijventerrein Groote Haar is gepland, heeft een agrarische bestemming. Daarom wordt aangenomen dat geen sprake is van bodemverontreiniging.

Het bestemmingsplangebied ligt in twee bemalingsgebieden, waarvan de Haarweg de peilscheiding is. Beide plandelen liggen waterhuishoudkundig gezien in een bovenstroomse uithoek van het bemalingsgebied, waar de invloed van de gemalen met enige vertraging merkbaar is. Voldoende bergingscapaciteit van hemelwater is hier van groot belang, omdat het water niet snel kan worden afgevoerd.

Beide bemalingsgebieden bestaan uit meerdere peilgebieden. Ten zuiden van de Haarweg gaat het om één peilgebied met schouwpeil NAP -1,05 m en afwatering in westelijke richting. Ten noorden van de Haarweg liggen twee peilgebieden:

- Schouwpeil NAP -1,46m met daarin het plandeel Groote Haar,
- Schouwpeil NAP -1,05 m van plandeel stationsgebied (NAP -1,05 m).

Het oppervlaktewater en het grondwater zijn zoet. Het brakke water zit op een diep niveau. Er is nauwelijks sprake van kwel.



Streekplankaart
Bron: www.zuid-holland.nl



Analyse streekplankaart

2.4 Ruimtelijke ontwikkelingen

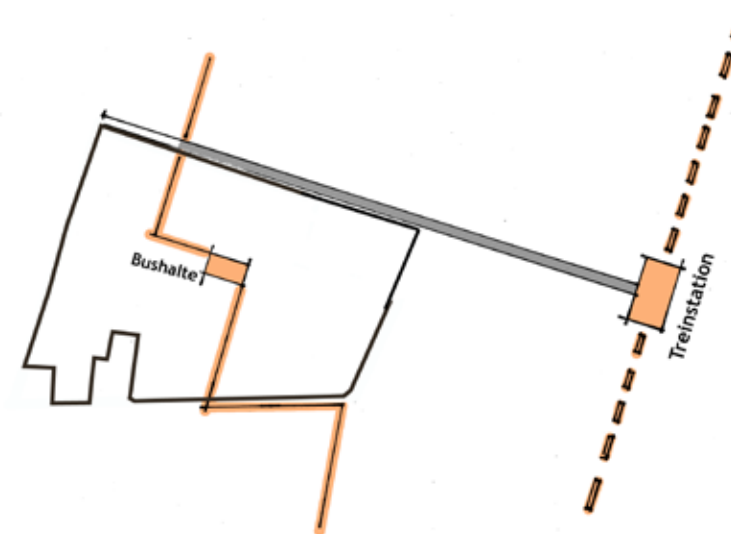
In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een ruimtelijke dynamiek. Er wordt gewerkt aan de planstudie A27, waarin de mogelijkheden van capaciteitsvergroting (lees: verbreding) van de A27, A15 en het klaverblad worden onderzocht.

Vermeldenswaard in dit verband zijn ook de ontwikkelingen met betrekking tot de Merwedelingelijn. In dat kader is het gebied ter plaatse van de Haarbrug als locatie voor een nieuwe halte aangegeven. Deze halte is vooral ook bedoeld voor de gebruikers van het bedrijventerrein Papland, het Schotdeureengebied (waaronder de scholencomplexen) en het bedrijventerrein Grootte Haar.

Het gebied noordelijk van het plangebied Gorinchem-Noord is op de streekplankaart aangegeven als te ontwikkelen ecologische verbindingzone met groen en waterelementen (aaneengesloten moeras/bosverbinding). In het Schotdeureengebied, zuidelijk van de Haarweg, is het scholencomplex recent uitgebreid.

Bovengenoemde ontwikkelingen illustreren een toenemende (verstedelijkings)druk in deze stadsrandzone. In combinatie met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein is een ruimtelijke afweging en visie voor dit gebied noodzakelijk. Dit is verwoord in de Transformatievisie Merwedezone. Opgesteld door de provincie Zuid-Holland en deelnemende gemeenten (2008). De Transformatievisie is verwerkt in de provinciale structuurvisie.

Op basis hiervan is in hoofdstuk 3 van dit beeldkwaliteitsplan nader ingezoomd op het onderhavige plangebied als onderdeel van de stadsrandzone Gorinchem-Noord.



Mogelijke bereikbaarheid met openbaar vervoer



3 Ruimtelijke visie Gorinchem Noord / Schotdeuren

Vanwege de kwetsbaarheid van het overgangsgebied naar het Groene Hart, is het voor Gorinchem van belang dat dit bedrijventerrein een groen-blauwe uitstraling krijgt. De vanuit cultuurhistorisch belang aanwezige Haarweg blijft behouden. Het streven is in dit gebied een robuust water- en groenstructuur op te zetten.

3.1 Inrichting en vormgeving

Het bedrijventerrein zelf omvat een efficiënt uitgeefbaar blok met een groene uitstraling naar zijn omgeving toe. Het gebied wordt door een eigen watersysteem doorsneden. Samen met de nieuwe ontsluitingsstructuur ontstaan er verschillende zones die naar bedrijfscategorie op te delen zijn.

De hoofdontsluiting wordt niet via de Haarweg georganiseerd, maar aan de noordkant direct vanaf de A27 via de Hoogbloklandseweg. Groote Haar is ruimtelijk gezien in tweeën te delen: De deelgebieden Haarwegzone en het Polderblok.

De Haarwegzone is bedoeld voor kleinschalige woon-werkcombinaties met een authentieke uitstraling. Het karakter van de Haarwegzone (Schotdeureng gebied) wordt bepaald door de noord-zuidkavels met brede en smalle poldersloten, singelbeplanting en bossages.

Het karakter van het Polderblok: rationele verkaveling met grote kavels en een markant groen-blauwe rand die de overgang vormt naar het aangrenzende landschap. De identiteit van beide deelgebieden zullen zichtbaar van elkaar verschillen.

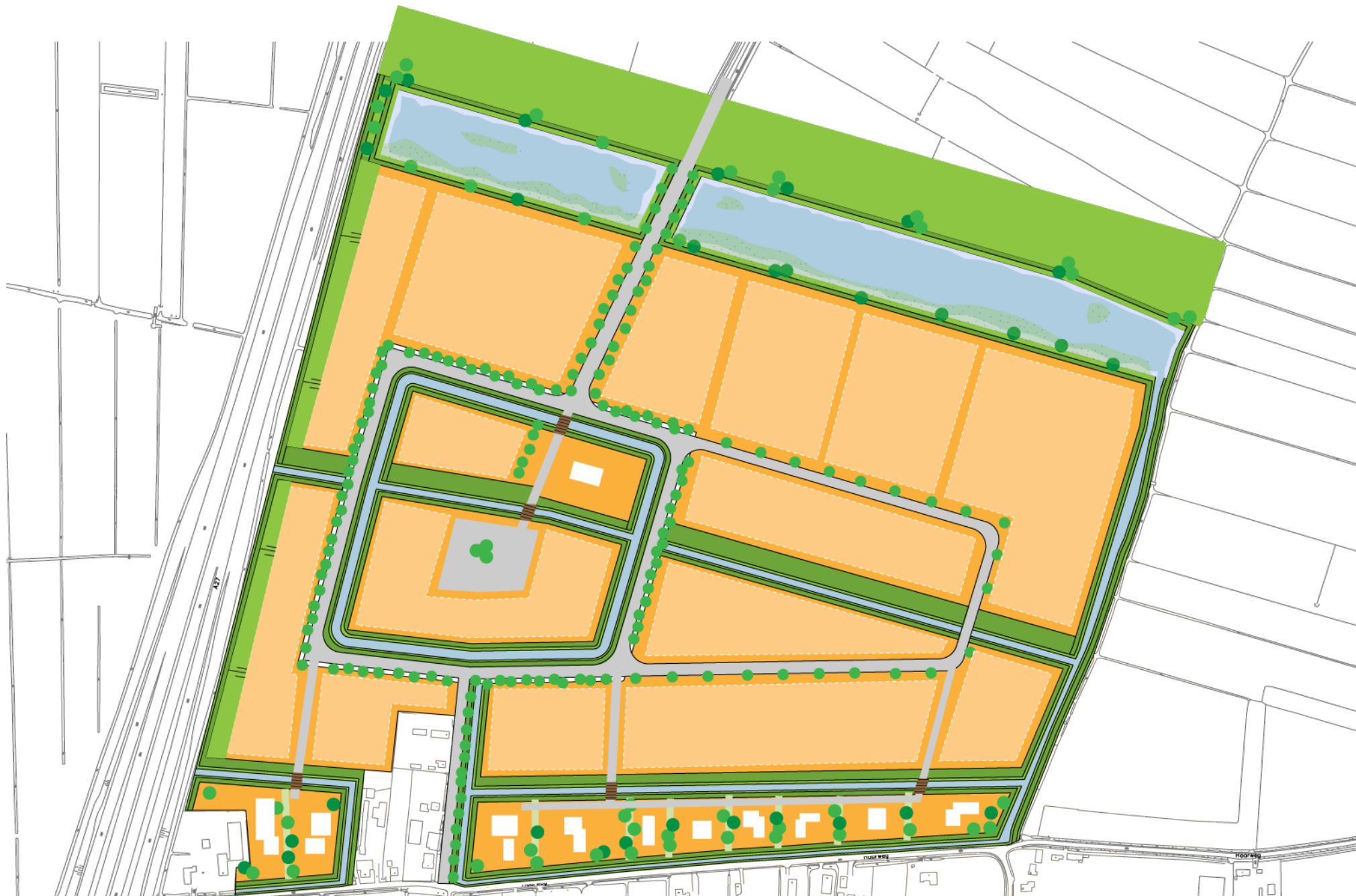
Voorts is het van belang om de mogelijkheden voor langzaamverkeer uit te breiden. Daarbij gaat het vooral de bereikbaarheid van het Groene Hart vanuit Gorinchem voor langzaam verkeer te behouden en waar mogelijk te versterken. In dit verband gaat het

ook om een goede aansluiting met de toekomstige halte van de MerwedeLingelijn. Deze halte, die ook benut kan worden door scholieren, is gepland ten noorden van de Haarweg aan de westzijde van het spoor. Hier zijn een kiss+ride (K+R) en een bushalte mogelijk. Er zijn ook gedachten bij de halte parkeergelegenheid (P+R) te realiseren met een keerlus voor bussen op het voorplein. De voorzieningen worden zoveel mogelijk gebundeld nabij de halte, zodat een optimale sociale controle mogelijk is.

Mede gelet op de plannen voor een halte aan de MerwedeLingelijn en daarmee samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder mogelijk gemengde functies van wonen, werken, voorzieningen) in het direct aangrenzende gebied, is het doortrekken van de verbindingsweg van de A27 naar het Merwedekanaal op termijn niet ondenkbaar. Het ligt voor de hand om daarvoor de Groeneweg parallel aan de Hoornsche Vliet naar de Vlietskade en over het Merwedekanaal door te trekken. Vanuit deze nieuwe verbindingsweg zijn naast de Hoogbloklandseweg aftakkingen naar het zuidelijk gelegen gebied en ook naar Papland en Haarwijk gewenst. De tracékeuze hiervan is onderwerp van nadere studie.

3.2 Visiekaart

Op de visiekaart zijn bovengenoemde ontwikkelingen globaal ruimtelijke vertaald. Naast de locatie van het nieuwe bedrijventerrein is ook de ontwikkeling van het Schotdeureng gebied in beeld gebracht. Dit geldt ook voor achtereenvolgens de nieuwe halte, de mogelijk nieuwe infrastructurele verbindingen, de mogelijk toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein, de ontwikkeling van het scholengebied en de water- en groenstructuren.



4 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan van bedrijventerrein de Grootte Haar is een verdere vertaling van de visie. Een bedrijventerrein waar diverse ondernemers zich graag vestigen omdat het voor de werknemers een prettige werkomgeving biedt. Een bedrijventerrein dat zich duidelijk presenteert aan de A27 middels een groen talud met daar aan gekoppeld bebouwing met aansprekende 'snelweg-architectuur'. Een gebied waar inwoners van Gorinchem op een prettige manier door heen kunnen fietsen en wandelen richting het buitengebied, waar vogels en vissen bestaansrecht hebben. Kortom een gebied waarmee Gorinchem echt laat zien wat kwaliteit en duurzaamheid is.

4.1 De hoofdlijnen

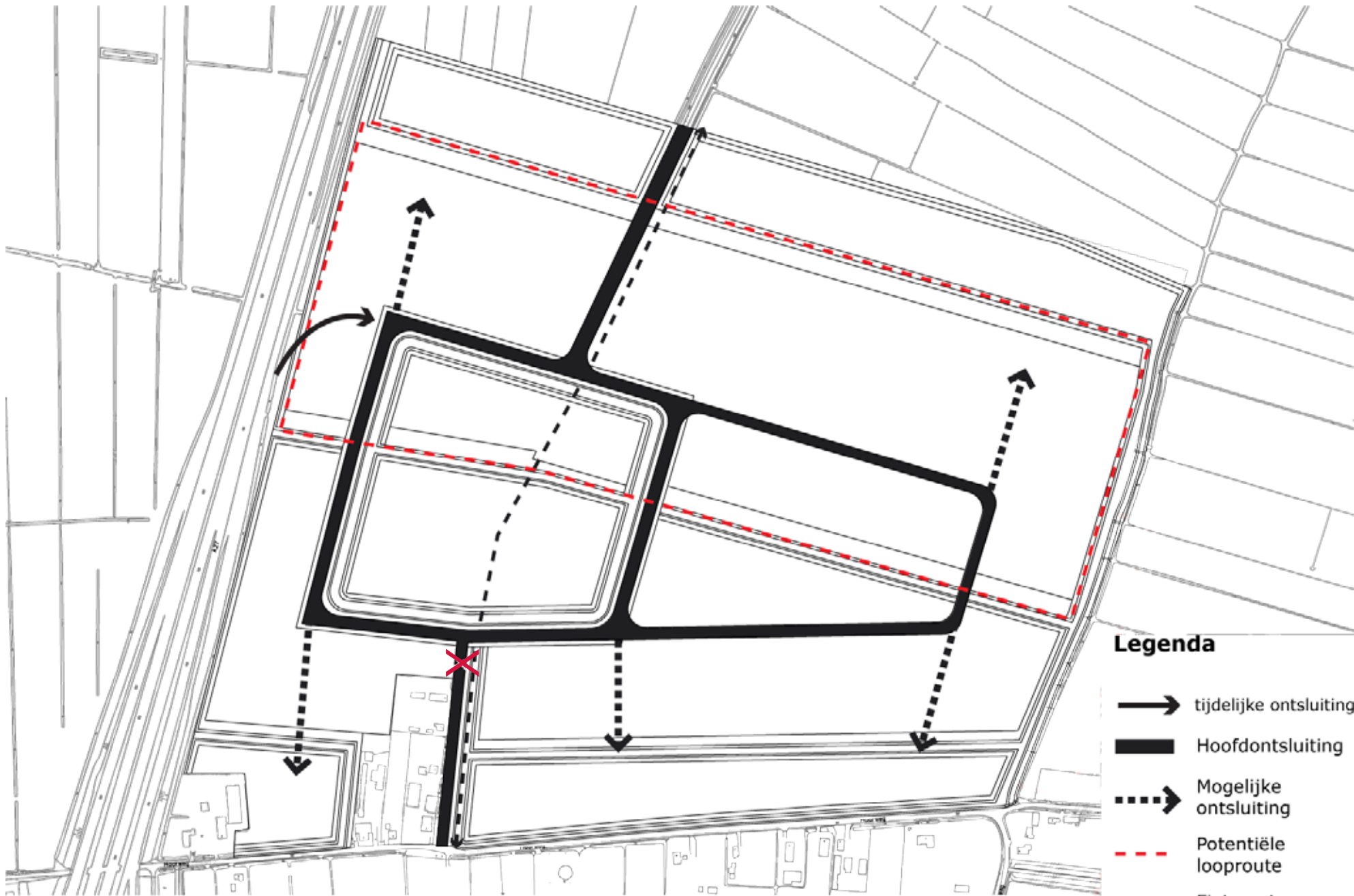
Voor het maken van het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein is rekening gehouden met verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van diverse functies zoals het programma, de markt, de ontsluiting, de milieuzonering, het watersysteem, het parkeren, het groen, openbaar vervoer en ecologie. Door integraal te denken en te werken is dit plan ontstaan. De contouren van het gebied zijn hard. In de visie is daar breder naar gekeken maar in het stedenbouwkundig plan vormt de plangrens de contour van het plan. De vier randen van het bedrijventerrein verschillen daarentegen van elkaar.

Aan de noordzijde zal samen met de provincie gewerkt worden aan een brede natte zone. Deze ecologische zone bestaande uit water, brede natuurvriendelijke oevers, riet- en plas-dras velden vormt de noordrand van het gebied. Deze noordrand is in het bestemmingsplan aangeduid als wijzigingsgebied voor het plaatsen van windturbines.

Aan de westzijde ofwel de zone die grenst aan de A27 wordt het hoogteverschil van de rijksweg ten opzichte van het gebied ingezet om een groen talud te vormen. Dit hoogteverschil kan benut worden om deels de bedrijfsgebouwen uit het zicht te organiseren. Op aantal locaties in deze zone kunnen aan het talud grensende panden boven het talud uit steken.

De zuidrand bestaat uit een lint met een diversiteit aan woon-werk kavels die verweven zijn met groen en water. Het bestaande karakter van de Haarweg vormen aanknopingspunten voor de beeldkwaliteit in deze zone.

De bestaande watergang aan de oostkant wordt verbreed en legt een link met de waterstructuur van de Haarweg en de ecologische zone aan de noordzijde van het bedrijventerrein.



Legenda

-  tijdelijke ontsluiting
-  Hoofdontsluiting
-  Mogelijke ontsluiting
-  Potentiële looproute
-  Fietsroute
-  "knip"

4.2 De Ontsluiting

Voor het bedrijventerrein is het uitgangspunt dat er een nieuwe aansluiting komt op de A-27 ten noorden van het plangebied. Nader onderzoek naar de exacte locatie vindt momenteel plaats in het kader van de planstudie A-27. Voor het stedenbouwkundig plan betekent dit dat de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vanuit het noorden plaatsvindt via de Hoogbloklandseweg. Deze weg zal verbreed worden voor een goede verkeersafwikkeling.

Deze ontsluiting wordt niet direct gerealiseerd. In eerste instantie vindt de tijdelijke ontsluiting plaats direct vanaf de A27 op het centraal gelegen kwadrant.

De Hoogbloklandseweg takt aan op de parking en ontsluit direct het meest intensief bebouwde binnengebied van het bedrijventerrein. De weg eindigt op een plein waarop geparkeerd kan worden door bezoekers aan het bedrijventerrein. Zoals eerder aangegeven komt er in de Hoogbloklandseweg een knip om sluipverkeer tegen te gaan.

Voor de interne ontsluiting (de parking) van het bedrijventerrein is een optimale verkavelingsstructuur leidend geweest. De centrale ontsluitingsas via de Hoogbloklandseweg takt, zoals gezegd aan op de interne ontsluitingsweg (parking), die rondgaat over het bedrijventerrein. Met het oog op uitstraling en herkenbaarheid heeft deze parking een breed profiel met daarlangs laanbeplanting. Op een aantal plekken liggen ook watergangen langs de weg. De Hoogbloklandseweg en de parking zijn ook geschikt voor vrachtwagens c.q. zwaar verkeer.

In de wegprofielen is ook rekening gehouden met voorzieningen voor fietsers en wandelaars. Voorts kan aan- en afvoer van goederen op de terreinen gescheiden van de personenauto's (werknemers en bezoekers) via verschillende inritten worden afgewikkeld.

Het bedrijventerrein krijgt een calamiteitenontsluiting op de Haarweg via een selectieve toegang door middel van een beweegbare fysieke afsluiting (verzinkbare paaltjes bijvoorbeeld) in de Hoogbloklandseweg. Ontsluiting van het bedrijventerrein via deze zijde naar Gorinchem is niet mogelijk omdat de Haarweg, de Mollenburgseweg en de Kleine en Grote Haarsekade niet berekend zijn op extra verkeer. Bovendien moet sluipverkeer tussen Gorinchem en de nieuwe aansluiting op de A27 worden voorkomen. Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg (doortrekken van de Groeneweg naar de Vlietskade in de nabije toekomst) blijft een verbinding van Gorinchem met de kernen in de noordelijke richting mogelijk (zie visiekaart in hoofdstuk 3).

Voor het bedrijventerrein wordt in principe uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Ervaring leert dat bedrijven in de loop der jaren groeien, waarbij parkeergelegenheid deels wordt opgeheven dan wel dat meer parkeerplaatsen nodig zijn als gevolg van uitbreiding van personeel c.q. bezoekers. Om op dergelijke ontwikkelingen in te kunnen spelen wordt geadviseerd op één of twee locaties ruimte te reserveren voor centraal parkeren. Daarbij is het voorstel dit te doen in de zone langs de A27 onder het grasdak en op het centrale ondernemersplein in het middenblok. Vooral ook voor bezoekers van de groothandels en showrooms hebben deze parkeerplaatsen een functie.



4.3 Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied staan woningen. De woningen aan de Haarweg en de Hoogbloklandseweg behouden allen hun huidige functie.

De woningen stellen beperking aan de toelaatbaarheid van milieuhinderlijke bedrijven. Voor de milieuzonering wordt uitgegaan van de richtafstanden tussen bedrijven en aanwezige woningen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (2009). Bij deze richtlijnen dient opgemerkt te worden dat deze afstanden richtlijnen zijn met betrekking tot de ligging ten opzichte van een rustige woonwijk. Mits goed onderbouwd kan van deze afstanden worden afgeweken.

Milieuhinderlijke bedrijvigheid dient zoveel mogelijk in de noordelijke rand, oostelijk van de Hoogbloklandseweg, te worden gesitueerd. Vanwege het beoogde ambitieniveau (kwaliteit en duurzaamheid) van dit bedrijventerrein dient deze locatie goed visueel afgeschermd te zijn.

Voor dit bedrijventerrein worden geen grote lawaaimakers als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder voorzien. Dit betekent dat geen sprake is van een gezonde bedrijventerrein met een vastgestelde geluidscontour. Een gezonde bedrijventerrein is minder flexibel (uit oogpunt van vestigingseisen).

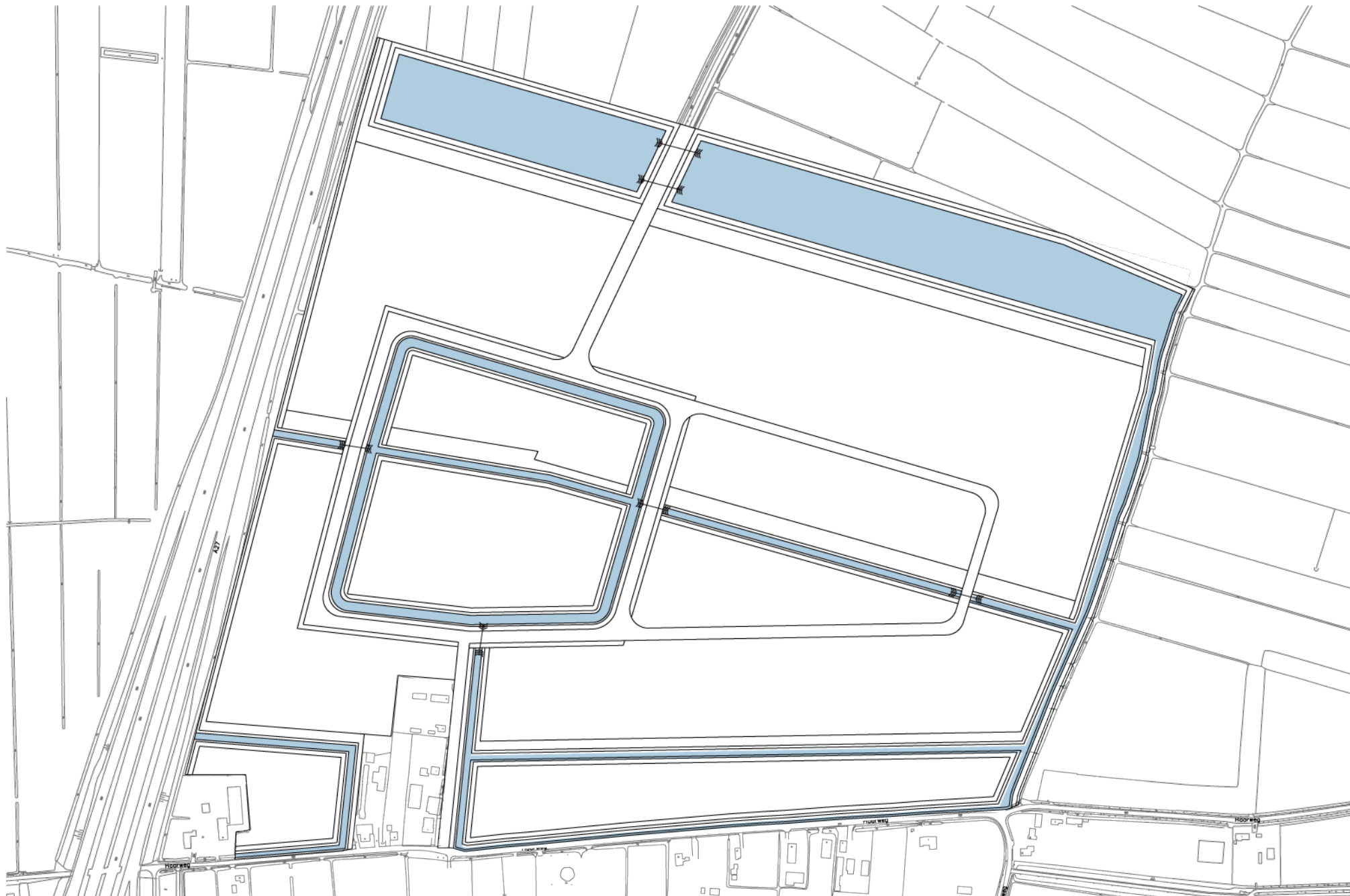
Daar dit bedrijventerrein naast kantoorachtige bedrijvigheid ook voorziet in bedrijven met een hogere milieucategorie, kan sprake zijn van bedrijvigheid die gepaard kan gaan met risicovolle activiteiten. In dit kader dient bij de voorgestelde zonering van de bedrijfscategorieën en nadere inrichting van dit

bedrijventerrein rekening te worden gehouden met de wettelijke normen en richtlijnen voor externe veiligheid, inclusief het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004).

Voor dit bedrijventerrein is vestiging van een risicovolle inrichting alleen mogelijk als voldaan wordt aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Hierbij is het niet wenselijk dat de richtwaarden van een risicovolle inrichting gevolgen hebben voor naburige bedrijfspercelen. Ter voorkoming van deze situatie geldt als voorwaarde dat binnen de richtwaardecontouren geen beperkt kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd mogen zijn.

Dit heeft tot gevolg dat de richtwaarden binnen het eigen perceel of op openbaar terrein moeten zijn gelegen, dan wel vallen in bestemmingen waar geen kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden, zoals "water" en "Verkeersdoeleinden". Op deze wijze zal de vestiging van een risicovolle inrichting geen extern veiligheidsrisico met zich meebrengen voor aangrenzende bedrijfspercelen.

Voorts is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de door het gebied lopende aardgastransportleiding met toetsingszone in de vorm van een groenstrook. Voor de langs de noordrand van de Haarweg gelegen rioolpersleiding geldt geen toetsingszone.



4.4 Het Watersysteem

Het plangebied Groote Haar krijgt een eigen peilregime dan in de huidige situatie, namelijk met een streefpeil van NAP -1,46 m met een maximaal toegestane uitzakking van het waterpeil van 10 cm. Hierdoor kan meer neerslag tijdelijk worden vastgehouden, voordat het tot afstroming komt richting het gemaal.

Het gebied heeft bovendien minder inlaat nodig van gebiedsvreemd (minder schoon) water uit het oorspronkelijke peilgebied. Ten slotte is een flexibel peil gunstig voor de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers en biodiversiteit, en voor verbetering van de waterkwaliteit. Het overige deel van het bestemmingsplangebied behoudt het huidige agrarische peilregime met een hoog peil in de zomer en een laag peil in de winter (tegennatuurlijk).

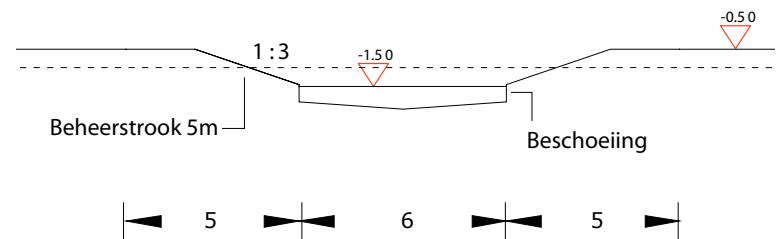
Plangebied Groote Haar is ongeveer 72 ha groot en bevat 9 ha open water, ter compensatie van de waterbergingsopgave. Ten behoeve van een zo optimaal mogelijke uitgifte van het bedrijfterrein is het water vooral aan de randen met een tweetal verbindingen door het centrale deel van het terrein. Het plangebied krijgt ongeveer 50% natuurvriendelijke oevers ter verbetering van de ecologische waterkwaliteit.

Het plangebied Groote Haar krijgt een verbeterd gescheiden rioolstelsel met afkoppeling van schone oppervlakken.

In het bedrijventerrein Groote Haar komt een systeem van watergangen, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op de bestaande watergangen. Een groenwaterstructuur bevindt zich zowel aan de randen van het gebied als aan de binnenzijde van het plangebied.

Brede watergangen worden ruimtelijk gekoppeld aan de interne ontsluitingsstructuur daar waar mogelijk. Op andere plekken worden accenten gelegd bijvoorbeeld ter hoogte van de A27 met water en een zichtlocatie. Tevens ligt er water aan de achterkanten van kavels om het oppervlakte water zoveel mogelijk op te vangen, te zuiveren om schoon af te laten wateren op de omgeving. Waar de achterkanten van bedrijven gesitueerd zijn aan de randen van het bedrijventerrein zal de groenblauwe zone worden aangekleed met bomen om direct zicht op de bedrijven te verminderen.

In gezamenlijk overleg met het waterschap wordt onderzocht of plangebied Groote Haar daadwerkelijk een geïsoleerd, schoon watersysteem kan worden. De eerste aanzet hiervoor is gedaan in een watertoetsrapport, dat nader uitgewerkt zal worden in een waterhuishoudingsplan. Ook voor de overige delen van het bestemmingsplangebied zal een waterhuishoudingsplan worden opgesteld.



Principe slootprofiel



Bedrijf met kantoorruimte



Kantoor



Loods voor opslag

4.5 Programma en Profilering

Om te kunnen sturen op branchering zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:

- het bebouwde oppervlak van het uitgeefbaar terrein bedraagt minimaal 40% en gemiddeld 70%;
- de kavelgrootte varieert van 1.000 m² tot 2 hectare;
- de kantoorhoudendheid (boekhouding, inkoop, personeelszaken e.d.) is maximaal 50%;
- vestiging is mogelijk voor bedrijven in de milieucategorieën van 1 tot en met 5.

Voor het bedrijventerrein Gorinchem Noord worden de volgende doelgroepen onderscheiden (ETIN, 2006):

- Lokaal en regionaal midden- en kleinbedrijf
 - kantoorachtige bedrijvigheid
 - groothandel- en productie
- Regionale ruimtevragers
 - kantoorachtige bedrijvigheid (industrie en groothandel)
- HMC bedrijven (hogere milieucategorieën 4 en 5)

Het nieuwe bedrijventerrein biedt voor alle bovengenoemde marktsegmenten vestigingsruimte. Daarmee voorziet het niet alleen in behoefte aan bedrijfsterrein voor bedrijven uit Gorinchem zelf, maar juist ook voor bedrijven die vanuit de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden moeten worden herplaatst.

Bij het marktsegment van kantoorachtige bedrijvigheid gaat het naast zakelijke dienstverleners als computer- en beveiligingsbedrijven ook om bedrijven die transportmiddelen (vooral auto's), machines en werktuigen en overige goederen verhuren. Dit segment vraagt over het algemeen een representatief kantoorachtig pand met showroom of magazijn. De kavelgrootte ligt tussen 1.000 – 4.000 m².

Het segment groothandel en productie (lokaal / regionaal) omvat een breed scala aan activiteiten en vestigingseisen. Het loopt uiteen van industriële productie en assemblage tot groothandel. Met uitzondering van enkele groothandelsbedrijven worden meestal geen bijzondere eisen gesteld aan zichtbaarheid, alhoewel er wel een toenemende aandacht is voor pand en omgeving. Gevraagd wordt een functioneel pand met klein aandeel kantoor en bedrijfshal van voldoende oppervlak en voldoende hoogte. De kavelgrootte ligt tussen de 3.000 – 6.000 m².

Het segment kantoorachtige bedrijvigheid (boven) regionaal betreft bovenregionaal operende bedrijven in sectoren als industrie en handel, waarbij sprake is van een aanzienlijke hoogwaardige component (showroom, kantoorruimte). Het gaat vaak om verkoopkantoren, productontwikkeling en/of marketing. Een representatief bedrijfspand met kantoorruimte tot maximaal 40% met vier bouwlagen behoort zeker tot de mogelijkheden. De kavelgrootte ligt tussen de 4.000 – 8.000 m².

Het segment HMC bedrijven omvat lokale en regionale bedrijven die vallen onder de milieucategorieën 4 of 5. Bouwmaterialen, metaalproductie, veevoeders, chemie en afvalrecycling worden hiertoe gerekend. Pand en kavel moeten doorgaans functioneel zijn. Deze bedrijven hechten weinig waarde aan de ruimtelijke kwaliteit en omgeving. De kavelomvang loopt uiteen van 5.000 m² tot 1 à 2 ha.



Zoneverdeling

4.6 Zonering bedrijven

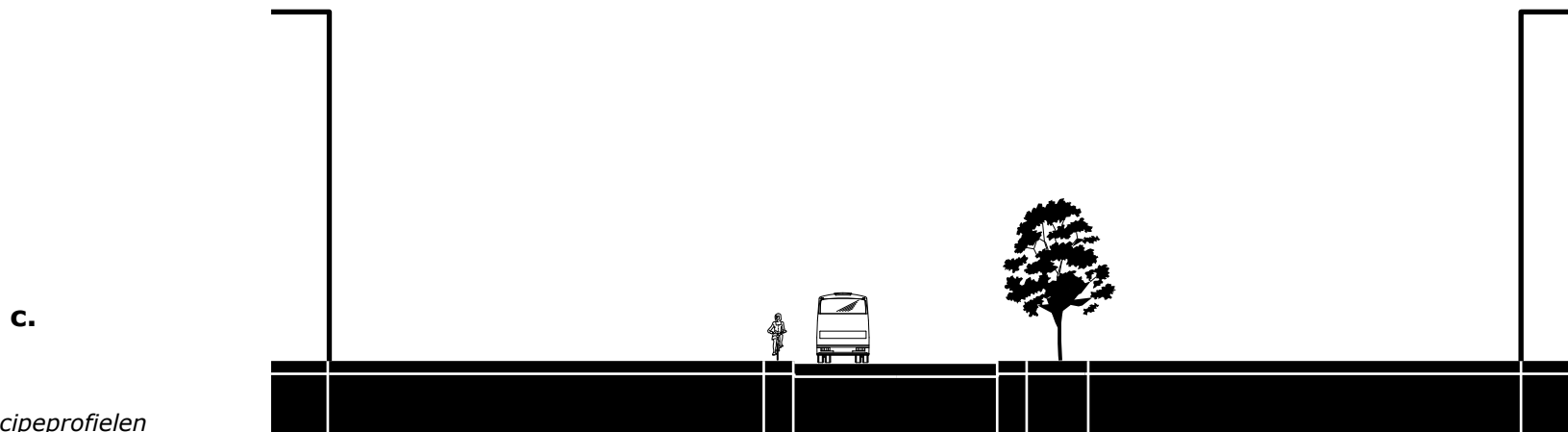
Inspelend op de behoefte uit de markt in combinatie met de specifieke vereisten van het plangebied in verhouding tot zijn directe omgeving, is gekozen voor een compact bedrijventerrein in een groene setting.

Vanuit de profilering zijn de volgende doelgroepen voor het bedrijventerrein naar voren gekomen:

- Middelgrootschalige kantoorachtige op de zichtlocaties aan de A27 en in het kwadrant (zone 1 en 2)
- HMC bedrijven in de noordoosthoek van het terrein (zone 3)
- Groothandel- en productiebedrijven ten oosten van de Hoogbloklandseweg (zone 3 en 4)
- Kleinschalige bedrijvigheid in de Haarwegzone (zone 5)

In hoofdlijnen onderscheiden we een vijftal zones in het plan:

1. Kwadrant
2. A27-zone
3. Noordelijke Rand
4. Waterstrips
5. Haarwegzone



Principeprofielen

4.7 Profielen

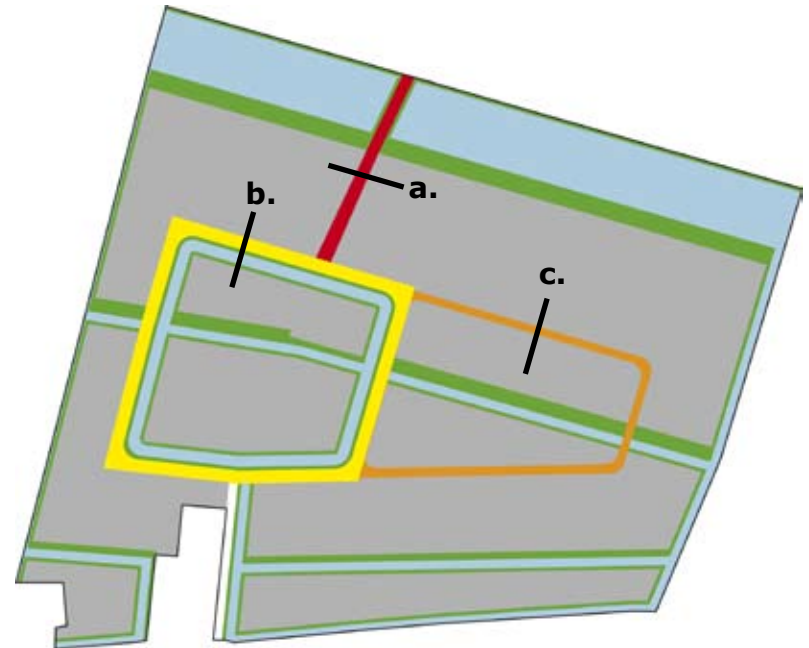
Voor dit bedrijventerrein geldt voor de verkeersontsluiting een duurzaam veilige inrichting, gebaseerd op een ontwerpsnelheid van 30 km/uur. Daarbij hebben de wegen op het bedrijventerrein uitsluitend een ontsluitende functie. Dat wil zeggen dat parkeren en laden en lossen op de rijbaan niet zijn toegestaan. De wegen zijn uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer (uitgezonderd de fiets- en wandelpaden). Bovendien zijn de wegen geen uitloop van bedrijfsruimte c.q. activiteiten.

Voor de centrale ontsluitingsweg via de Hoogbloklandseweg (profiel a.) de parkring (profiel b.) en de oostelijke ring (profiel c.) wordt uitgegaan van een wegprofiel met een harde rijbaanscheiding. Dit betekent een scheiding van rijrichting en massa in tegengestelde richting. Hierdoor is het onmogelijk te parkeren en/of te laden en lossen op de rijbaan. Het keren van voertuigen dient ook op eigen terrein te gebeuren. Ter plaatse van tegenover elkaar liggende in- en uitritten kan de rijbaanscheiding worden overgestoken, waardoor het mogelijk is dat met incidenten van rijbaan kan worden gewisseld. Aan weerszijden van de rijbaan liggen (vrijliggende) voetpaden. Langs de Hoogbloklandseweg liggen ook aan weerszijden (vrijliggende) fietspaden als onderdeel van de fietsverbinding tussen Gorinchem via het bedrijventerrein naar het buitengebied (vice versa).

De voetpaden op het bedrijventerrein spelen vooral in op de behoefte van de werknemers voor het wandelommetje in de pauzes. Doordat deze activiteiten zich veelal op een zelfde tijdstip concentreren, waardoor groepen ontstaan, is een separate voorziening voor deze doelgroep gezien het overige verkeer een vereiste. Voor de voetpaden kan volstaan worden met een minimummaatvoering van

1,5 meter.

Afhankelijk van de bedrijfsvoering zal in meer of mindere mate gebruik worden gemaakt van de fiets als woon/werk- of als bedrijfsvervoermiddel. Veiligheid en comfort zijn een vereiste. Met aan weerszijden van de rijbaan een éénzijdig fietspad gescheiden van de rijbaan met een minimum maatvoering van 2 meter kan volstaan worden.



Locatie principeprofielen

Functie	Oppervlak	
	(ha)	(%)
Uitgeefbaar terrein	41,2	57
Ontsluitingsweg*	3,9	5
Groen (incl. berm)	7,2	10
Onderhoudstrook	5,1	7
Water	9,0	12
Natuur	3,4	5
Agrarisch gebied	3,2	4
Totaal	72,8	100

Oppervlakteverdeling bedrijventerrein Groote Haar, exclusief de tijdelijke ontsluiting op de A27

4.8 Verkaveling

In de stedenbouwkundige opzet is flexibiliteit gezocht wat betreft de kavelgroottes. Hierbij is een zonering gehanteerd van kleine kavels, middelgrote kavels en grote kavels zoals hiervoor is beschreven. Over het algemeen worden kavels variërend van 1.000 m² tot 3 ha gevraagd. Kavels dieper dan 80 meter zijn minder interessant als het om kleinere kavels gaat. Door het samenvoegen van kleinere kavels ontstaan grotere kavels.

Er is uitgegaan van de volgende verdeling:

- Middelgrootschalige kantoorachtige:
 - kavels variërend van 1.000 tot 4.000 m² (zone 1)
 - kavels variërend van 4.000 tot 8.000 m² (zone 2);
- Grootschalige kantoorachtige: kavels variërend van 4.000 tot 8.000 m² (zone 2);
- HMC bedrijven: kavels variërend van 5.000 tot 20.000 m² (zone 3);
- Groothandel- en productiebedrijven: kavels variërend van 3.000 tot 6.000 m² (zone 3 en 4);
- Kleinschalige bedrijvigheid: kavels variërend van 500 tot 2.000 m² (zone 5).

4.9 Oppervlakteverdeling plan

In de tabel is voor het bedrijventerrein de verdeling van het grondgebruik gegeven. Daaruit blijkt dat het uitgeefbaar terrein uitkomt op circa 41 ha. Ten behoeve van een hoger kwaliteitsniveau van de buitenruimte (veel water, groen en natuurvriendelijke oevers) bedraagt het oppervlak aan groen en water circa 21 ha.

Ter voorkoming van achterkantsituaties aan de Haarweg, is ook sprake van enkele bedrijfspercelen die direct vanaf de Haarweg worden ontsloten.



5 Beeldkwaliteit en Duurzaamheid

5.1 Flexibiliteit en duurzaamheid

De markante ligging van het bedrijventerrein tussen stad Gorinchem en het Groene Hart vraagt om een zorgvuldige overgang van het bedrijventerrein naar zijn omgeving toe. Belangrijke thema's voor het bedrijventerrein zijn "duurzaamheid en flexibiliteit". Voor het bedrijventerrein Gorinchem Noord omvat dit naast een optimale inpassing van terrein en gebouwen, tevens centrale parkeervoorzieningen, de combinatie van natuurvriendelijke oevers en water, de mogelijkheden voor openbaar vervoer, energiehuishouding en het parkmanagement.

Duurzaamheid is ook uiting van een efficiënt gebruik van beschikbare gronden. Waar mogelijk wordt dubbelgrondgebruik toegepast met bijvoorbeeld een gezamenlijke benutting van parkeervoorzieningen. Efficiënt ruimtegebruik uit zich ook in het optimaal gebruik van infrastructuur en het voorkomen van versnipperd restgroen. Dit resulteert in een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers met behoud van kwaliteit op de lange termijn.

Flexibiliteit is van belang om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen. Flexibiliteit zit vooral ook in de kaveluitgifte. Bij het opstellen van het verkavelingsplan is de exacte uitgifte van de kavels nog niet bekend. De flexibiliteit wordt gezocht in een efficiënte verkaveling van het bedrijventerrein, waarin verschillende kavelgroottes op meerdere manieren inpasbaar zijn.

5.2 Nieuw landschap: groen en water

Op deze locatie wordt door de realisering van het bedrijventerrein een nieuw landschap gecreëerd. Compact bouwen, multifunctioneel grondgebruik en het organiseren van een prettige overgang naar de bestaande kwaliteiten van het omliggende landschap zijn essentieel om de impact van dit bedrijventerrein te minimaliseren.

De ruimtelijke hoofdstructuur van het bedrijventerrein zelf, wordt in belangrijke mate bepaald door de samenhangende groen- en waterstructuur van het centraal gelegen kwadrant. Vanuit dit kwadrant splitsen de watergangen zich af die door of langs de andere zones van het bedrijventerrein door lopen. De groen- waterstructuur vormen een robuust stelsel met voldoende bergingscapaciteit voor afstromend regenwater (direct vanaf de daken of indirect via een gescheiden rioleringsstelsel). Op enkele locaties binnen het bedrijventerrein is de waterstructuur voorzien van natuurlijke oevers voor een toegevoegde zuiverende kwaliteit aan het water. Dit type oevers draagt ook bij aan een hogere beeldkwaliteit van de omgeving. Opgemerkt wordt dat deze structuur bezien moet worden in het licht van de mogelijkheden die er zijn binnen de functie van het bedrijventerrein. Deze structuur is niet primair gericht op het realiseren van natuur op het bedrijventerrein. Wel draagt deze structuur in de randen bij aan een natuurlijke overgang van de bebouwde omgeving naar het omringende poldergebied. Deze randen vormen een buffer tussen het open landschap en de bebouwing van het bedrijventerrein.



Mogelijke uitstraling kantoorgedeelte bedrijvigheid



Impressie centraal parkeren

5.3 Beeldkwaliteit algemeen

In het plan wordt gestreefd naar uniforme beeldkwaliteitscriteria voor het hele bedrijventerrein. Om het gewenste hoge ambitieniveau te onderstrepen worden de beeldkwaliteitscriteria specifiek per zone gedetailleerder toegelicht.

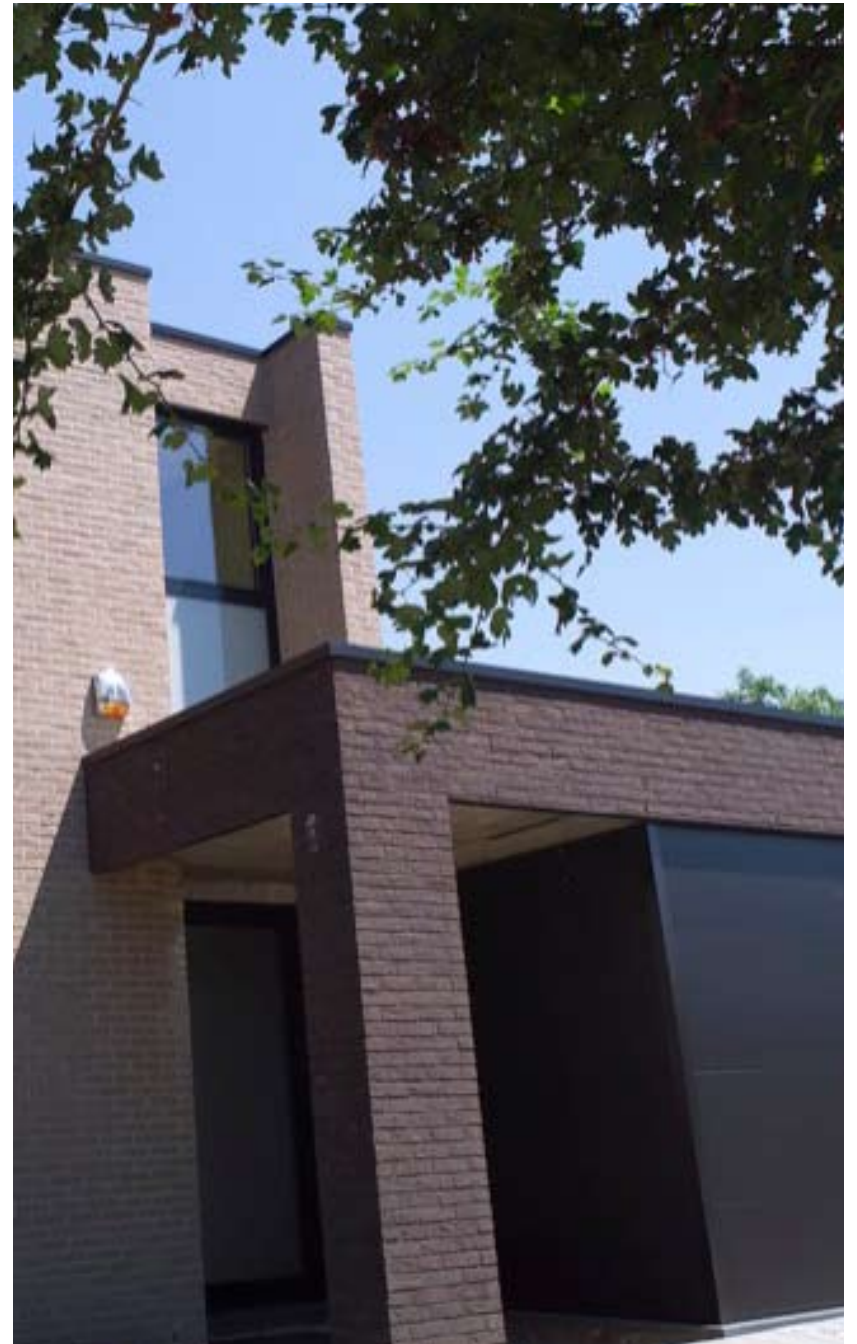
De volgende criteria zijn van toepassing voor de verschillende zones binnen het bedrijventerrein:

- **Type bedrijvigheid**
Elke zone binnen het bedrijventerrein heeft zijn eigen identiteit. Dit komt niet alleen door de ligging binnen het bedrijventerrein, maar ook door de toegestane categorie bedrijvigheid. Het gehele bedrijventerrein biedt ruimte aan een breed scala van bedrijvigheid.
- **Vormgeving hoofdvolumes**
Uitgangsvorm voor de bebouwing is de rechthoek.
- **Oriëntatie hoofdvolumes**
De bebouwing dient loodrecht op de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein te worden georiënteerd.
- **Rooilijn**
De hoofdvolumes van de bedrijven dienen in één rooilijn te worden gesitueerd, met uitzondering van de kleinschalige bedrijvigheid aan de Haarwegzone
- **Bijgebouwen/Loodsen**
Bijgebouwen dienen te worden uitgevoerd als herkenbaar ensemble met het hoofdvolume.
- **Entree's**
Elk kavel dient een herkenbare entree te hebben direct gelegen aan de hoofdinfrastructuur. Voor de zone Haarweg geldt een afwijkend karakter.

- **Materialisatie**
 - Hoofdvolumes dienen te worden uitgevoerd in donkere baksteen.
 - Bijgebouwen/Loodsen dienen te worden uitgevoerd in plaatmateriaal met "koele" tinten.
- **Verharding**
De wegverharding bestaat uit donkergrijs asfalt. Voor de inritten worden bij voorkeur betonstraatstenen met een basalttoeslag in dezelfde kleur als het asfalt van de wegverharding gebruikt. De infrastructuur wordt voorzien van verhoogde brede troittoirbanden.
- **Bermen**
De bermen bestaan uit een grasstrook met daarin een herkenbare groenstructuur geplant. De bermen liggen hoger ter bescherming van de bomen.
- **Parkeren**
Het parkeren dient buiten de collectieve parkeervoorzieningen op eigen terrein te gebeuren.
- **Verlichting**
Er wordt een uniforme verlichting toegepast voor het gehele bedrijventerrein. Dit versterkt de eigen identiteit van het bedrijventerrein.
- **Bewegwijzering**
De verkeersborden en straatnaamborden worden overal op identieke wijze in de bermen geplaatst. De vormgeving van de bewegwijzering dient voor het gehele bedrijventerrein eenzelfde uitstraling te krijgen, om de eigen identiteit van het bedrijventerrein te versterken.



Koele grijstinten in gevels



Donkere baksteen

- Opslag
Opslag van goederen mag niet aan de voorzijde van de bedrijven plaatsvinden.

- Reclame uitingen
Verrommeling van de openbare ruimte op het bedrijventerrein dient ten alle tijden tegen te worden gegaan. De bedrijfsnaam, logo of andere reclame-uitingen mogen alleen als losse letters of symbolen op de gevel aangebracht worden in een uniform gekozen armatuur. Andere reclame-uitingen als vlaggemasten zijn toegestaan mits deze eveneens uniform langs de voorzijde van de kavels worden gesitueerd. In de hier op volgende beschrijving van de beeldkwaliteit per zone zal hier specifiek op in worden gegaan.

- Duurzaamheidsaspecten
Het plaatsen van zichtbaar aanwezige zonnepanelen is mogelijk binnen het bedrijventerrein. Het geeft blijk van het duurzame karakter van het bedrijventerrein.

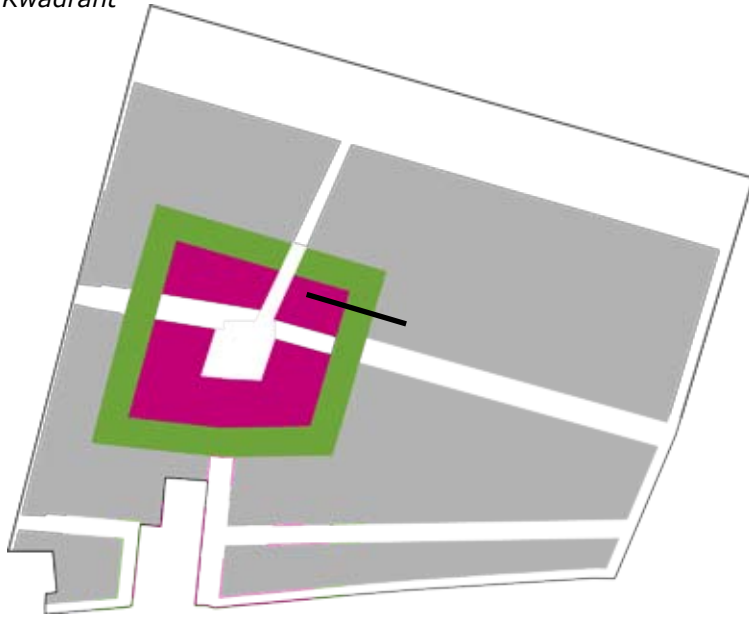
Deze volgende beeldkwaliteitscriteria worden specifiek per zone nader gedetailleerd:

- Type bedrijvigheid
- Hoofdvolumes
- Bijgebouwen
- Entree's
- Materialisatie
- Bebouwingspercentage
- Bouwhoogte
- Daktype

5.4 Beeldkwaliteit per zone

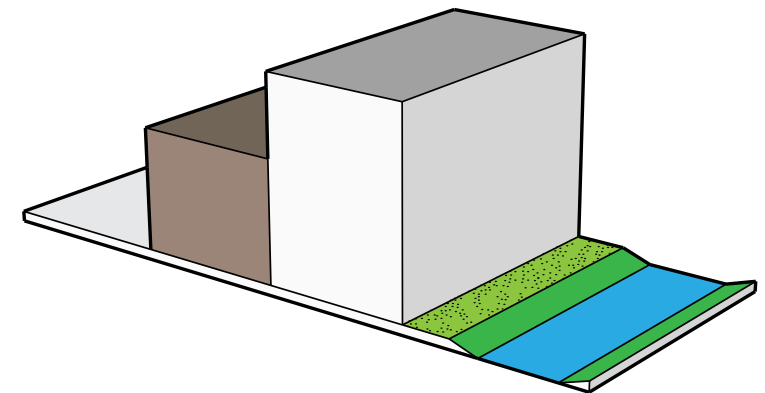
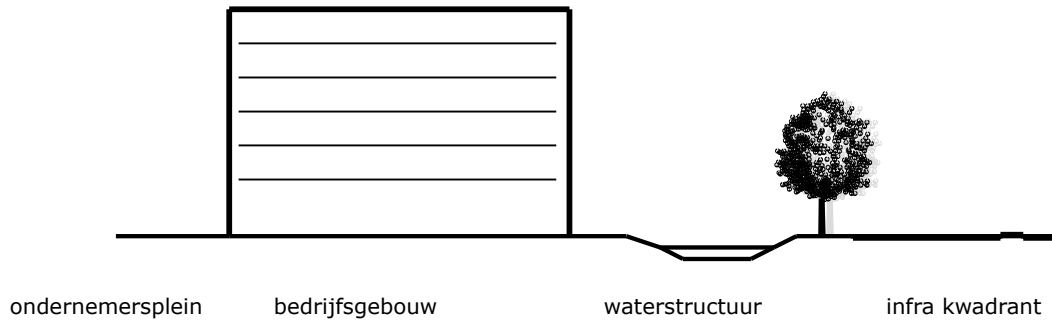
Per zone worden de algemene beeldkwaliteitscriteria gedetailleerder beschreven. Voor de stedenbouwkundige verkaveling is echter nog geen uitspraak gedaan over de exacte invulling ervan. De beschrijving van de verschillende zones binnen het bedrijventerrein probeert echter een helder beeld te geven over de gewenste identiteit. Nadere studie naar mogelijke inrichting van het verkavelingsplan dient echter rekening te houden met de hieronder beschreven kenmerken per zone.

Zone Kwadrant



Sfeerbeeld

Principeprofiel



Zone 1: Kwadrant

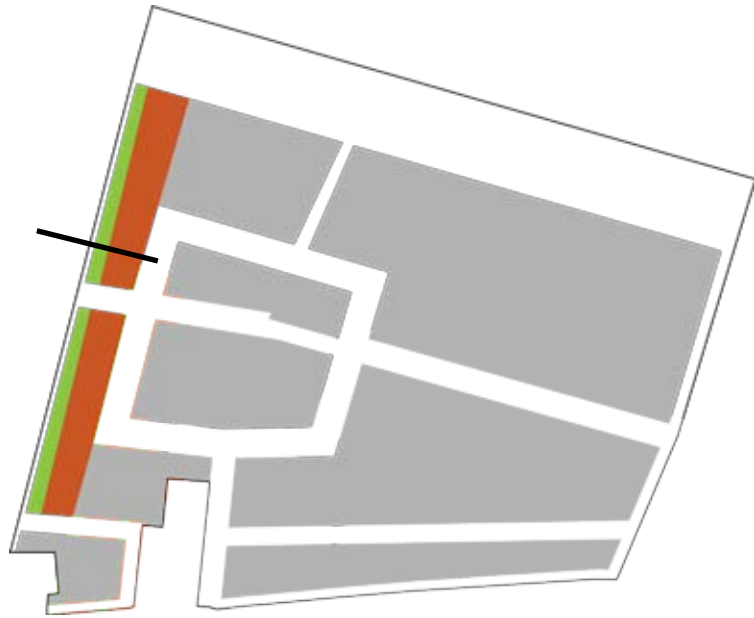
Het kwadrant is de kern van het bedrijventerrein. Rondom het kwadrant ligt de parkring. Duidelijk herkenbaar van de overige zones door zijn directe relatie met de waterstructuur en een als herkenbaar ensemble vormgegeven bebouwing. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein (Hoogbloklandseweg) wordt beëindigd door het centrale ondernemersplein binnen het kwadrant. Voor fietsers kan over dit plein een doorgaande route worden gecreëerd.

De entrees van de in het kwadrant liggende bedrijven bevinden zich aan het ondernemersplein. De bebouwing is tweezijdig georiënteerd waardoor er ook een uitstraling naar buiten toe ontstaat. De vormgeving van het kwadrant biedt geen locatie voor bedrijven die afhankelijk zijn van opslag in de vorm van een loods. Enig toegestaan en afwijkend element is het Oud Swaenenburg met daarin een architectenbureau.

Binnen het blok wordt gestreefd naar het combineren van bedrijfsfuncties in de vorm van een Facilitycenter. Een dergelijk complex omvat allerlei bedrijfsgerelateerde functies als een copy- en servicecenter.

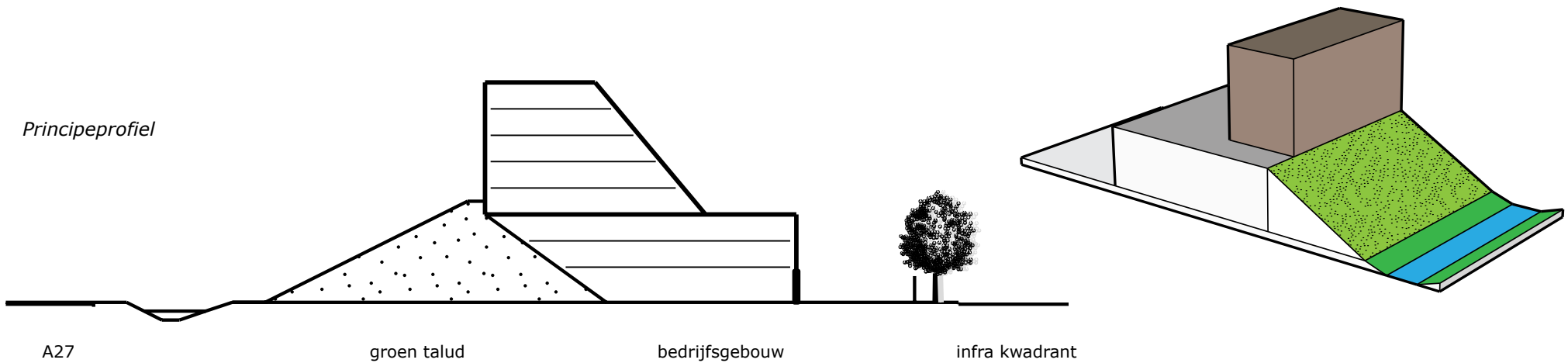
- **Type bedrijvigheid**
Kantoorachtige bedrijvigheid en kleinschalige bedrijvigheid met een representatieve functie.
- **Hoofdvolumes**
De hoofdvolumes dienen een gesloten plint te vormen aan het ondernemersplein en een open en transparant karakter te krijgen aan de de buitenzijde van het kwadrant.
- **Bijgebouwen**
Er is binnen het kwadrant geen plek voor bijgebouwen.
- **Entree's**
De entree's van de bedrijven binnen het kwadrant zijn gelegen aan het ondernemersplein.
- **Materialisatie**
Aan de zijde van het ondernemersplein dient het merendeel van de gevel te worden uitgevoerd in donkere baksteen. De achterzijde van het bouwblok dient grotendeels transparant te worden uitgevoerd. Wellicht kan hier gekozen worden voor "slimme" klimaatregulerende glazen gevels.
- **Bebouwingspercentage**
Maximaal 80% per uitgeefbaar bouwperceel.
- **Bouwhoogte**
Maximaal 20 meter.
- **Daktype**
Er is hier geen sprake van een kapvorm. Daken dienen plat te zijn.

Zone A27



Sfeerbeeld

Principeprofiel



A27

groen talud

bedrijfsgebouw

infra kwadrant

Zone 2: A27-Zone

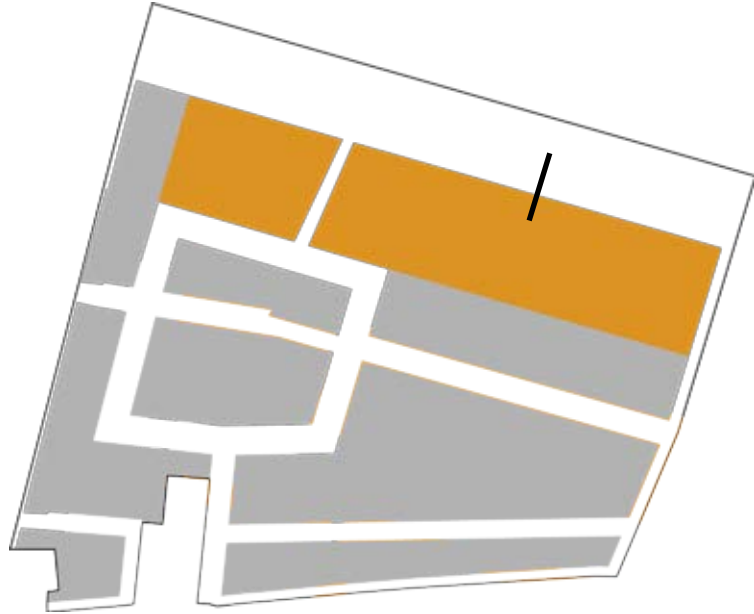
Deze zone is een belangrijke zichtlocatie langs de A27. Aan deze zone presenteert de gemeente Gorinchem zijn bedrijventerrein naar buiten toe. Deze zone kenmerkt zich door een groen talud wat eventueel is te continueren over de daaraan gelegen bedrijven. Er is in deze zone sprake van een bouwvolume onder en boven het grasdak. Het deel dat boven het talud uitsteekt heeft een representatieve functie. Dit zou zichtbaar moeten zijn in de bijzondere architectuur van het gebouw. Hiermee profileert en presenteert de ondernemer zich langs de A27. Het continueren van het groene karakter van het talud kan plaatsvinden door middel van een vegetatiedak. Naast de isolerende werking wordt de afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater vertraagd en verminderd.

De rand van het dak kan zo worden ontworpen dat er voor de rest van het bedrijventerrein verdere geluidsreductie optreedt. Onder het dak zijn meer de werkruimtes en productieruimtes gelegen. Op deze wijze hebben de bedrijven twee voorkanten, de ene zijde gericht naar de A27 en de andere zijde gericht naar de parkring om het kwadrant. Onder het dak kan tevens parkeren een plek krijgen. De auto's en bevoorrading zijn uit het zicht en op deze wijze ontstaat door het slim combineren van functies een kwalitatief duurzaam beeld voor zowel de A27 als het bedrijventerrein.

Deze uitstraling dient bij voorkeur te worden gecontinueerd op de erboven gelegen noordelijke rand.

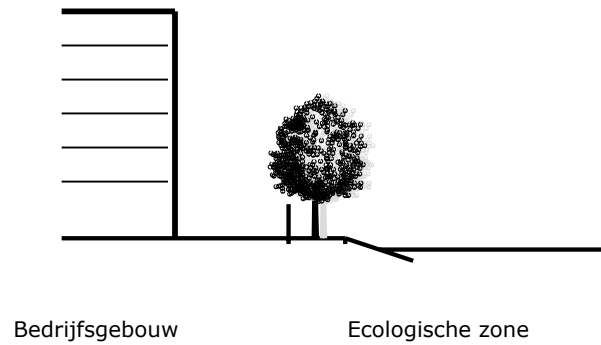
- **Type bedrijvigheid**
Bedrijvigheid met een representatieve functie, kantoorachtige bedrijvigheid, showrooms en dergelijke.
- **Hoofdvolumes**
De hoofdvolumes dienen tegen het talud te worden gerealiseerd.
- **Bijgebouwen**
Er is binnen deze zone geen plek voor bijgebouwen.
- **Entree's**
De entree's van de bedrijven zijn gelegen aan de parkring.
- **Materialisatie**
Aan de zijde van de parkring dient het merendeel van de gevel te worden uitgevoerd in donkere baksteen. Voor de delen die boven het aangrenzende talud uit steken mag worden afgeweken van het algemeen geldend kleurgebruik.
- **Bebouwingspercentage**
Maximaal 80 % per uitgeefbaar bouwperceel.
- **Bouwhoogte**
Maximaal 25 meter.
- **Daktype**
Er is hier geen sprake van een kapvorm. Daken dienen plat te worden uitgevoerd.

Zone Noordrand



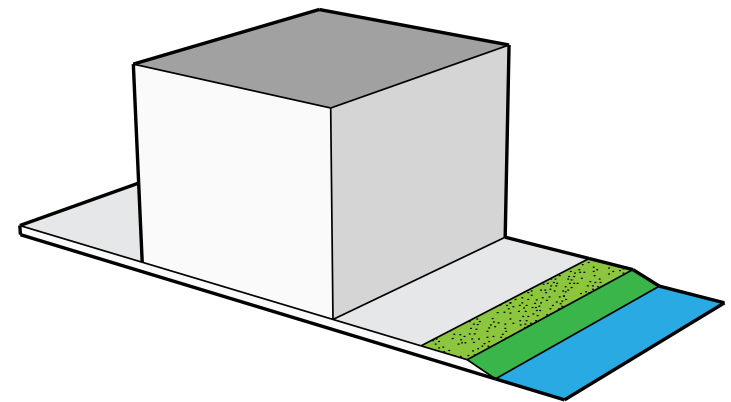
Sfeerbeeld

Principeprofiel



Bedrijfsgebouw

Ecologische zone



Zone 3: Noordelijke Rand

Deze zone biedt een vestigingsmogelijkheid voor de zwaarste milieucategorie bedrijvigheid. Hierdoor dient er extra aandacht uit te gaan naar de overgang naar het landschap.

De brede ecologische zone aan de noordzijde loopt door middel van beplanting en natuurvriendelijke oevers prettig over in het aangrenzende landschap. Aan de zijde van het bedrijventerrein zorgt een brede groenstrook voorzien van bomen voor een afschermende functie van de tot en met bedrijfs categorie 5 toegestane bedrijvigheid.

Deze groenstrook is openbaar toegankelijk er kan naar wens gewandeld worden. Men heeft hieruit vrij uitzicht op het landschap. Samen met de gemeente en Provincie dient een goede inrichting en overgang te worden ontworpen naar de noordelijker gelegen natte ecologische zone.

De brede waterzone wordt doorsneden door de Hoogbloklandseweg, de hoofdroute naar het bedrijventerrein. Bij de entree van het bedrijventerrein is een ruimtelijk accent te benutten voor bijvoorbeeld een horecafunctie of hotel/zalencentrum met uitzicht op natuurgebied en Groene Hart.

- Type bedrijvigheid (Grootschalige) bedrijvigheid.
- Hoofdvolumes
De hoofdvolumes (kantoorgedeelten) dient een duidelijke oriëntatie te hebben op de hoofdinfrastructuur.

- Bijgebouwen
Bijgebouwen (bedrijfshallen) dienen als ensemble met het hoofdvolume te worden uitgevoerd.

- Entree's
De entree's van de bedrijven zijn gelegen aan de voorzijde van de hoofdvolumes.

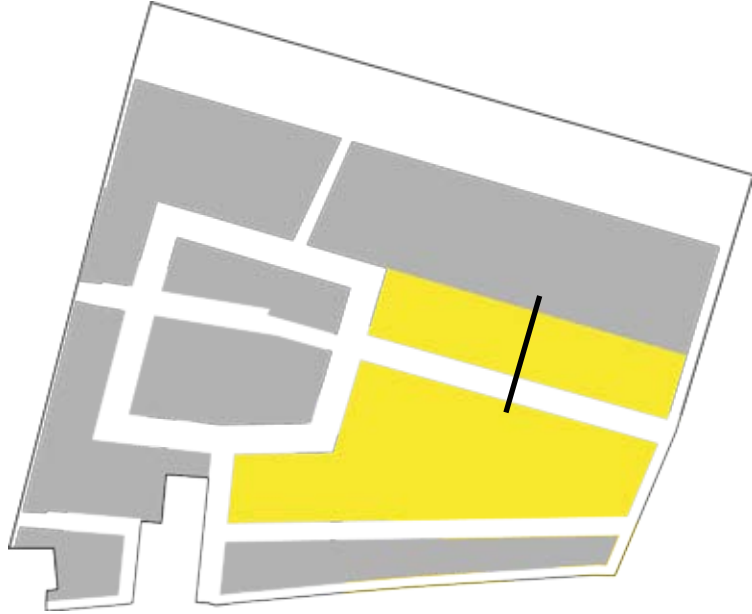
- Materialisatie
Hoofdvolumes dienen te worden uitgevoerd in donkere baksteen. Bijgebouwen c.q. bedrijfshallen dienen te worden uitgevoerd met plaatmateriaal in "koele" grijstinten.

- Bebouwingspercentage
80% per uitgeefbaar bouwperceel.

- Bouwhoogte
Westelijk van Hoogbloklandseweg maximaal 25 meter met ontheffing tot 30 meter
Oostelijk van de Hoogbloklandseweg maximaal 15 meter met ontheffing tot 20 meter, waarbij deze ontheffing geldt voor maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing.

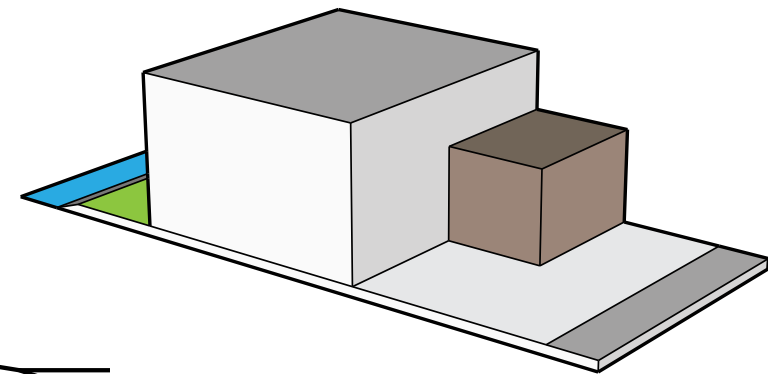
- Daktype
Er is hier geen sprake van een kapvorm. Daken dienen plat te zijn.

Zone Waterstrips



Sfeerbeeld

Principeprofiel



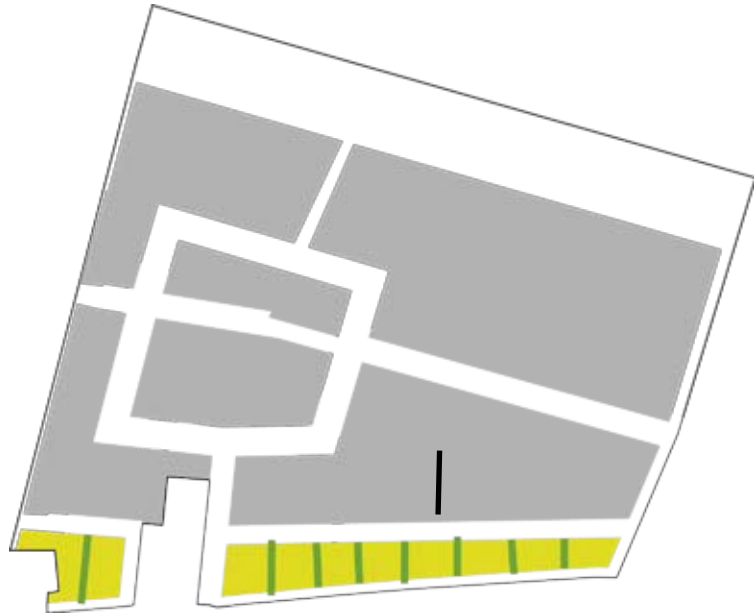
Zone 4: Waterstrips

Deze zone is duidelijk doorsneden door de waterstructuur van het bedrijventerrein en bestaat uit een drietal oost-west georiënteerde uitgeefbare stroken. In deze stroken is een grote variatie aan kavelgroottes mogelijk. De stroken zijn goed ontsloten door in het verlengde van de parkring gelegen infrastructuur.

De grote mate van vrijheid van verkaveling biedt voor een breed scala aan bedrijvigheid een vestigingsmogelijkheid. De bedrijven zijn tevens gelegen aan brede groenstroken die openbaar toegankelijk zijn.

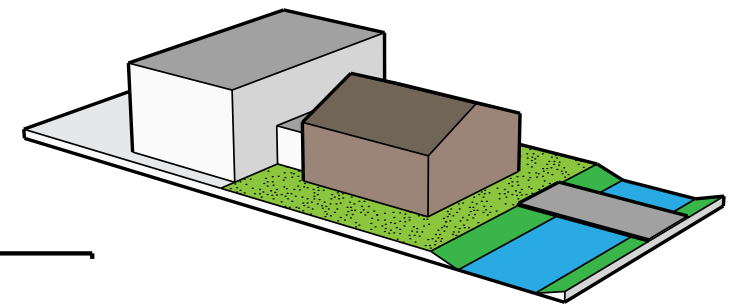
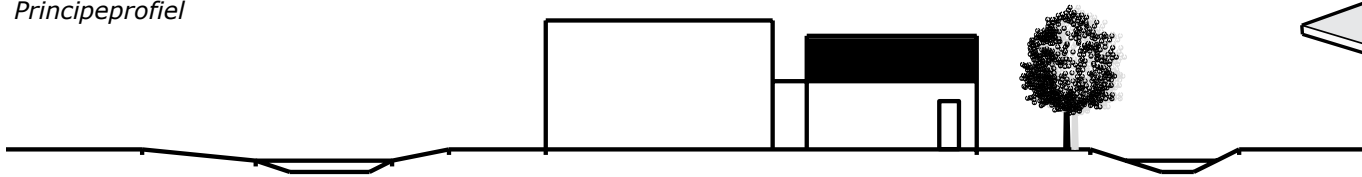
- **Type bedrijvigheid**
Uiteenlopende bedrijvigheid als opslag, verwerking en kleinschalige productie.
- **Hoofdvolumes**
De hoofdvolumes (kantoorgedeelten) dienen georiënteerd te zijn op de hoofdstructuur.
- **Bijgebouwen**
Bijgebouwen (bedrijfshallen) dienen als ensemble met het hoofdvolume te worden uitgevoerd.
- **Entree's**
De entree's van de bedrijven zijn gelegen aan de voorzijde van de hoofdvolumes.
- **Materialisatie**
Hoofdvolumes (kantoorgedeelten) dienen te worden uitgevoerd in donkere baksteen. Voorkeur gaat uit naar bruin tot antracietkleurig. Bijgebouwen dienen te worden uitgevoerd in plaatmateriaal met "koele" grijstinten.
- **Bebouwingspercentage**
Maximaal 60% per uitgeefbaar bouwperceel.
- **Bouwhoogte**
Maximaal 12 meter.
- **Daktype**
Er is hier geen sprake van een kapvorm. Daken dienen plat te zijn.

Zone Haarweg



Sfeerbeeld

Principeprofiel



Bedrijventerrein

Woon-werk kavel

Haarweg

Zone 5: Haarwegzone

De Haarwegzone staat voor de overgang naar de dichter bebouwde kavels van de overige zones binnen het bedrijventerrein. Deze zone kenmerkt zich door een gepaste kleinschaligheid. Dit karakter ontstaat door het ritme tussen smalle en brede kavels die naar wens zijn te begrenzen met poldersloten en inheemse beplanting. Het percentage groen op de kavels is hier duidelijk groter dan de overige kavels van het bedrijventerrein.

Gedacht wordt in deze zone aan kleinschalige bedrijvigheid aan huis als werkateliers, kleine onderzoeksinstituten of milieu gerelateerde bedrijfjes.

Tussen het bedrijventerrein en de kavels aan de Haarweg is een ruimtelijke scheiding (water en kade) aangebracht. Hierdoor is inhoud gegeven aan de overgang van het meer kleinschalige karakter van bedrijvigheid aan de Haarweg naar het grootschalige bedrijventerrein ten noorden daarvan. De nieuwe bebouwing aan de Haarweg moet passen binnen het kleinschalige karakter van de Haarweg waardoor sprake blijft van een herkenbaar lint. Aan de zuidzijde van de Haarweg zijn ook enkele kavels voor dezelfde type ontwikkeling aangegeven.

- Type bedrijvigheid
Kleinschalige bedrijvigheid (woon-werkcombinaties).
- Hoofdvolumes
De hoofdvolumes dienen door middel van het daktype georiënteerd te zijn op de Haarweg.
- Bijgebouwen
Bijgebouwen dienen als ensemble met het hoofdvolume te worden uitgevoerd. Hierbij is sprake van dezelfde materialisatie als de hoofdvolumes.
- Entree's
De toegang van het woongedeelte op deze kavels dient plaats te vinden via de Haarweg. De entree van het woonvolume ligt niet aan de voorgevel, maar aan de zijkant. Het deel waar de bedrijvigheid wordt uitgevoerd dient ontsloten te worden via de infrastructuur van het bedrijventerrein. Er mag niet sprake zijn van een doorgaande route op het kavel.
- Materialisatie
Zowel hoofdvolume als aangrenzend bedrijfs gedeelte dient te worden uitgevoerd in donkere baksteen.
- Bebouwingspercentage
Maximaal 40% per uitgeefbaar bouwperceel.
- Bouwhoogte
Maximaal 12 meter.
- Daktype
Hoofdvolumes (woningen) dienen uitgevoerd te worden met een kap die loodrecht op de Haarweg is gesitueerd. Bijgebouwen (bedrijfsruimte) mogen naar wens uitgevoerd worden met een plat dak.



5.5 Parkmanagement

Mede in het kader van duurzaamheid is het wenselijk dat op bedrijventerrein Groote Haar parkmanagement zal worden toegepast. Hoewel parkmanagement voornamelijk gaat om beheer en onderhoud, komt het nadrukkelijk niet pas aan de orde als het terrein is ingericht. Bij het ontwerp en inrichting van dit bedrijventerrein wordt hier al rekening meegehouden. Daar hier sprake is van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein kunnen door de gemeente als initiatiefnemer vrij autonoom voorwaarden worden ontwikkeld. Bij bestaande terreinen is die bewegingsvrijheid minder groot en is instemming noodzakelijk voor die activiteiten die consequenties hebben voor particuliere kavels

Geadviseerd wordt om bij de verdere ontwikkeling van dit bedrijventerrein vanaf het begin een parkmanagementorganisatie in te stellen, waarbij de bedrijven verplicht zijn aangesloten en waarin ook de gemeente is vertegenwoordigd. Het parkmanagement zou in combinatie met bestaande Gorcumse bedrijventerreinen en mogelijk met Arkel en Schelluinen West moeten worden georganiseerd. Een en ander wordt in het kader van security five al toegepast.

Voor het bedrijventerrein Groote Haar zou het parkmanagement per zone uitgewerkt kunnen worden. Per zone is getracht heldere ambities per gebied af te spreken. Niet alles overal maar accentverschillen, imagoverschillen.

Parkmanagement kan de kwaliteit van het bedrijventerrein instandhouden en kan verschillende zaken op een efficiënte wijze regelen (en veelal goedkoper dan wanneer de individuele bedrijven het zelf doen).

Parkmanagement zou de volgende activiteiten kunnen beslaan:

- Onderhoudstechnisch beheer van zowel de bedrijfspercelen als de van de openbare ruimte (verhardingen, groen, water, inrichtingselementen, erfscheidingen, etc.);
- Functioneel beheer en voorzieningen met betrekking tot:
 - het handhaven van het gewenste economisch profiel van het bedrijventerrein (samenstelling van de bedrijven) en afstemming van de functies;
 - het gebruik van de bedrijfspercelen en de openbare ruimte en het tegengaan van verkeerd gebruik;
 - het creëren van collectieve voorzieningen (informatietechnologie - waaronder breedband en glasvezel - beveiliging, bewegwijzering, inzameling van afval, vervoer, servicepunt voor ondernemers, voorzieningen voor sport en ontspanning, kinderopvang en dergelijke).

Parkmanagement draagt bij aan een kwalitatief en goed georganiseerd bedrijventerrein. Op deze wijze is sprake van een mooi visitekaartje dat samenwerking tussen bedrijven en overheid stimuleert, aantrekkelijk is voor nieuwvestigers en zorgt voor nieuwe economische impulsen.



6 Tot slot

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan Gorinchem-Noord. In dit bestemmingsplan zijn de volgende gebieden opgenomen: Bedrijventerrein Groote Haar, scholengebied Schotdeuren (gebied ten zuiden van de Haarweg tussen knooppunt A27 en Merwedekanaal) en Schotdeuren Plus (gebied ten noorden van de Haarweg tussen Bedrijventerrein Groote Haar en Merwedekanaal).

Het beeldkwaliteitsplan is een instrument waarmee controle kan worden uitgeoefend op de ruimtelijke kwaliteit van bestaande en nieuw op te richten gebouwen en inrichting van de buitenruimte. De in dit document opgenomen visie en randvoorwaarden dienen bij de uitgifte van kavels in acht te worden genomen. Bij het afgeven van een bouwvergunning is dit beeldkwaliteitsplan één van de documenten waaraan getoetst moet worden.

