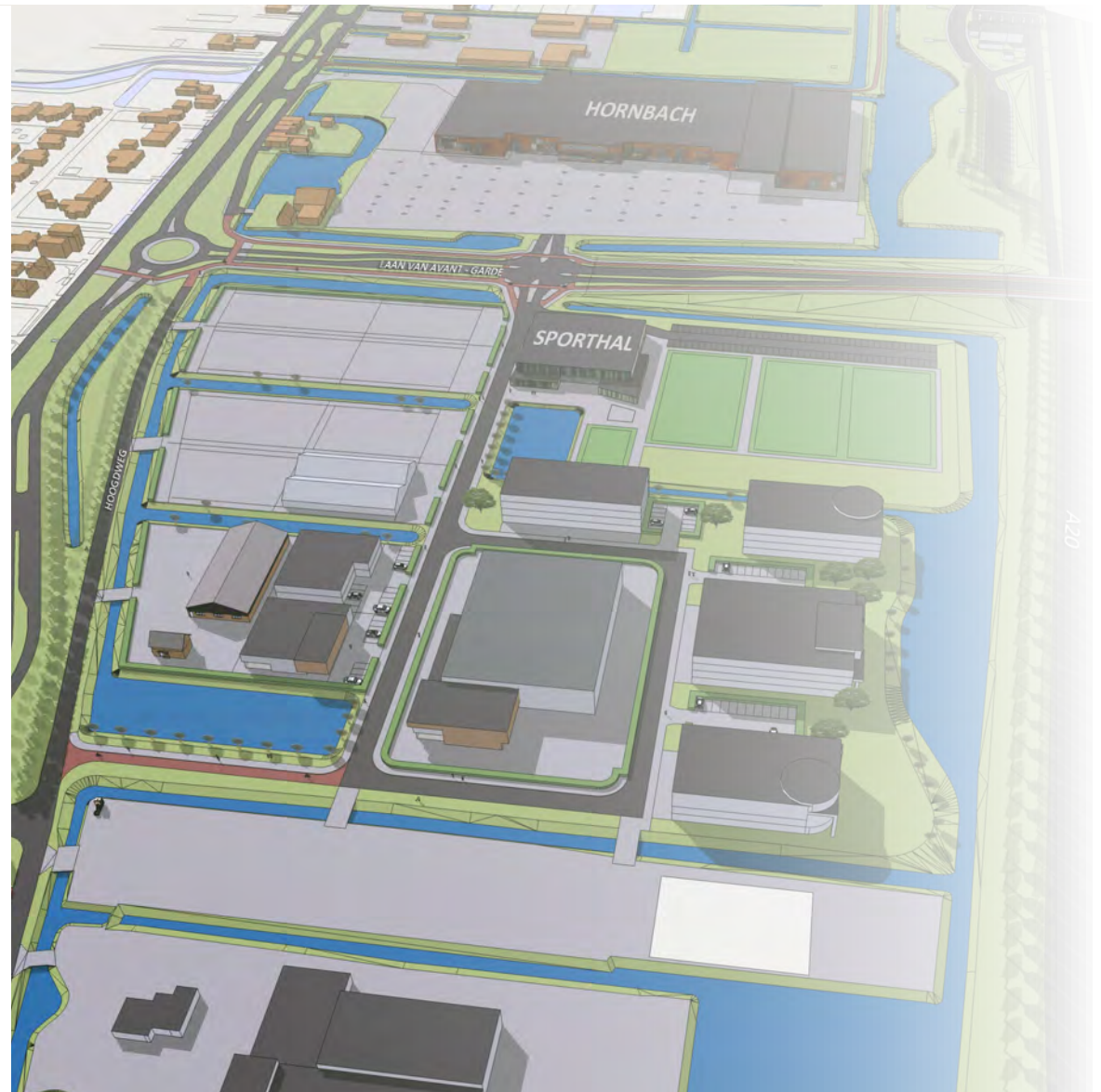


Stedenbouwkundig plan & beeldregieplan bedrijventpark “Kleine Vink”



Afdeling RUIMTE, juli 2015

Inhoud

Inleiding	3
Het plangebied	4
Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke karakteristiek	5
Gebiedsanalyse	7
Stedenbouwkundig plan;	9
Uitgangspunten	10
Programma	10
Ruimtelijke opzet	10
Water en groen	11
Mobiliteit	13
Milieu	13
Stedenbouwkundig plan; plankaart	15
Stedenbouwkundig plan; profielen	16
Beeldregieplan;	17
Inleiding	18
Hoogte bebouwing en kapvorm	19
Hagen en bomen	19
Ruimtelijke impressies;	20
<i>indicatieve ruimtelijke uitwerking stedenbouwkundig plan</i>	

Inleiding

Het plangebied Kleine Vink kent een lange voorgeschiedenis. Op grond van de Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel (2004) is ingezet op de realisatie van een bedrijventerrein op locatie Kleine Vink in het noorden van Nieuwerkerk aan den IJssel. Daartoe is ook een bestemmingsplan Kleine Vink opgesteld (2005), dat moest gaan voorzien in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein in aansluiting op het al bestaande bedrijventerrein.

In 2007 besloot de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor “Kleine Vink”. Dit nieuwe bestemmingsplan beoogde de realisatie van een sportpark mogelijk te maken. Directe aanleiding was het feit dat als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 30 mei 2007, het bestemmingsplan Kleine Vink uit 2005, gedeeltelijk werd vernietigd. Het ging daarbij om de gronden die waren aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden – Uit te werken (BU). Ten behoeve van de realisatie van Sportpark Kleine Vink is in 2012 het bestemmingsplan Sportpark Kleine Vink onherroepelijk geworden.

Op 25 september 2012 besloot de raad tot een ingrijpende wijziging van het perspectief voor de ontwikkeling van het Sportpark Kleine Vink. In dit gewijzigde perspectief wordt alleen de korfbalvereniging verplaatst naar Kleine Vink en worden er geen verdere gronden en bedrijven aangekocht ten behoeve van Sportpark Kleine Vink. Voor de gronden geldt een onherroepelijk bestemmingsplan dat de aanleg van een sporthal mogelijk maakt. De gronden die de gemeente nog niet in bezit had zouden op basis van dit onherroepelijke bestemmingsplan kunnen worden onteigend mocht het niet tot een minnelijke schikking komen.

Door het besluit om niet het totale sportpark te gaan realiseren, en de nog aanwezige bedrijven niet te verwerven, is de situatie ontstaan dat de nog aanwezige bedrijven zijn gehuisvest in een gebied met een sportbestemming, terwijl de beoogde sportaccommodaties niet worden gerealiseerd.

Door de raad is aandacht gevraagd voor de positie van de aanwezige bedrijven in het gebied, waarmee de gemeente jarenlang in onderhandeling is geweest. Deze bedrijven zitten nu klem in een gebied met de bestemming “Gemengd” waar nu alleen sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. In de afgelopen periode is met de nog aanwezige bedrijven in het plangebied overleg gevoerd. Op 26 februari 2013 heeft het college ingestemd met de stedenbouwkundige verkenning uitgaande van de realisatie van een bedrijvenpark.

Door de sportbestemming te wijzigen in een bedrijvenbestemming kunnen de bedrijven van Würsten en Van den Heuvel in het gebied verplaatst worden naar een locatie waar ze toekomstperspectief hebben. De bedrijven Reijm en Sprengelmeijer kunnen zich ook definitief vestigen in Kleine Vink. Beide bedrijven hebben nu nog elders hun bedrijfsgebouwen staan, maar willen graag in Kleine Vink hun bedrijfsgebouwen realiseren. De gemeente heeft met het realiseren van een bedrijvenpark de mogelijkheid de al aangekochte gronden ten behoeve van de realisatie van de oorspronkelijk beoogde sportbestemming te verkopen als bedrijfskavels en de daarmee opbrengsten te genereren om de kapitaallasten terug te dringen.

Om de realisatie van een “bedrijvenpark” in plaats van een “sportpark” mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan maakt deze functiewijziging mogelijk.

Het plangebied



foto 1: vanaf Laan van Avant - Garde richting "Kleine Vink"



foto 2: vanaf Hoofdweg richting "Kleine Vink"



foto 3: vanaf Hoofdweg Noord (parallelweg) richting "Kleine Vink"

Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke karakteristiek

Het landschap van Kleine Vink is ontstaan door vroegere ontginning, veenwinning en droogmaking. Minstens zo bepalend voor de kenmerken van het landschap is de recente geschiedenis; de ontwikkeling van grote wijken en zware infrastructuur. Van beide aspecten zijn kenmerkende elementen aanwezig.

Nieuwerkerk aan den IJssel is gesticht als veenontginningsnederzetting langs de Achterweg (de huidige Hoofdweg / Vrijheidslaan) met een bebouwingsconcentratie bij de kruising met de Bostelweg / Kerklaan (op ongeveer één kilometer afstand van het plangebied): het Oude Dorp. De grote veengebieden die hier lagen zijn in de Middeleeuwen ontgonnen, waarna uiteindelijk uitgestrekte plassen ontstonden. Alleen het kruis van wegen en de bebouwingsconcentratie zijn blijven bestaan en zijn opgenomen in de polders die ontstonden na de droogmakingen in de 19e eeuw. Het dorp is omgracht en ligt nu als een stukje bovenland (-2 m t.o.v. NAP) 'hoog' boven de polder (-6 m t.o.v. NAP). De Achterweg is Hoofdweg / Vrijheidslaan geworden en na de droogmaking zijn daar nieuwe woningen verzeen. In het plangebied is nu nog de polderverkaveling zichtbaar maar het ruimtelijk verband met de overige, vergelijkbare polderdelen is zeer beperkt. Dit geldt ook voor de relatie met de Groene Zoom, ten westen van het plangebied.

Het tracé van de Europalaan stamt uit het begin van de 20e eeuw. Vanaf de jaren zestig zijn ten zuiden van deze weg nieuwe woonwijken ontwikkeld, te beginnen met de wijk Dorrestein. Iets noordelijker is in de jaren tachtig Rijksweg A20 aangelegd. Beeldbepalend is de beplanting die over een grote lengte aanwezig is: de populierenrijen, de parkzones (onder andere bij de Europalaan) en de beplante geluidswallen. Ten noorden van de rijksweg liggen het bedrijventerrein Hooge Veenen, een groot glastuinbouwgebied en de wijk Nesselande.

Een opvallende element in deze omgeving van infrastructuur en bedrijventerrein is het woonwagencentrum aan de Bostelweg. Het woonwagencentrum ligt door de groene wal enigszins in de luwte van de rijksweg A20. Het oorspronkelijke bebouwingslint Hoofdweg / Vrijheidslaan is nu een bebouwingslint met boombeplanting. De Hoofdweg / Europalaan vormt als belangrijke infrastructurele verbinding een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de in de directe omgeving gelegen wijken zoals Dorrestein, Parkzoom en het Oude Dorp.

Het plangebied omvat een deel van de A20. Het plangebied zelf wordt ontsloten door de Europalaan, Hoofdweg (-Noord) en de Laan van Avant - Garde. Zie volgende pagina (6)

Het belangrijkste aansluitpunt voor het plangebied is de rotonde op de Hoofdweg. Een tweede aansluiting wordt gevormd door de ontsluitingsweg Nesselande (de Laan van Avant - Garde). Op deze weg is in combinatie met een nieuwe aansluiting voor het tuincentrum en de bouwmarkt een aansluitpunt voorbereid. De Hoofdweg Noord, de Maalderij en de Grasdrogerij fungeren als ontsluiting voor de daaraan gelegen bedrijven en percelen.



ontsluiting plangebied bedrijventerrein "Kleine Vink"

Gebiedsanalyse

Het plangebied ligt in Nieuwerkerk aan den IJssel tussen de A20 aan de noordzijde, de Laan van Avant - Garde en de gerealiseerde sportaccommodatie aan de westzijde, de Hoofdweg Noord aan de zuidzijde en de bestaande bedrijven aan de oostzijde.

Het landschap van Kleine Vink is ontstaan door vroegere ontginning, veenwinning en droogmaking. In het gebied zie je dat terug aan het herkenbare beeld met door water gescheiden stroken grasland.

Minstens zo bepalend voor de kenmerken van het landschap is de recente geschiedenis. Het tracé van de Hoofdweg/Europalaan stamt uit het begin van de 20e eeuw. Dit tracé vormt de noordelijke begrenzing van de aanliggende woonwijken Dorrestein en Parkzoom. Iets noordelijker is in de jaren tachtig van de vorige eeuw de Rijksweg A20 aangelegd. Deze zware infrastructurele ingrepen bepalen samen met de beplanting die deze infrastructuur begeleiden in grote mate het beeld van het gebied.

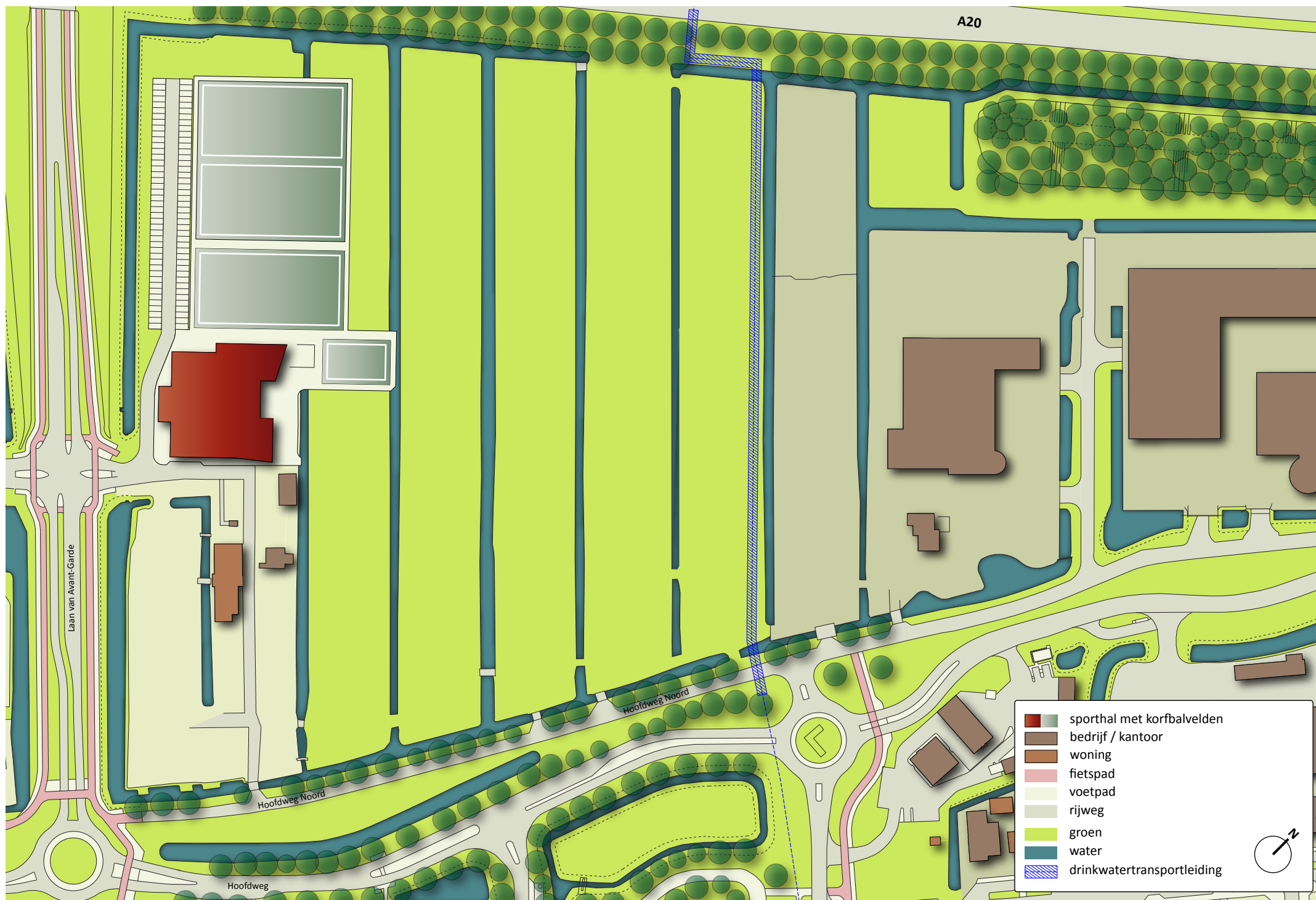
Zie volgende pagina (8)



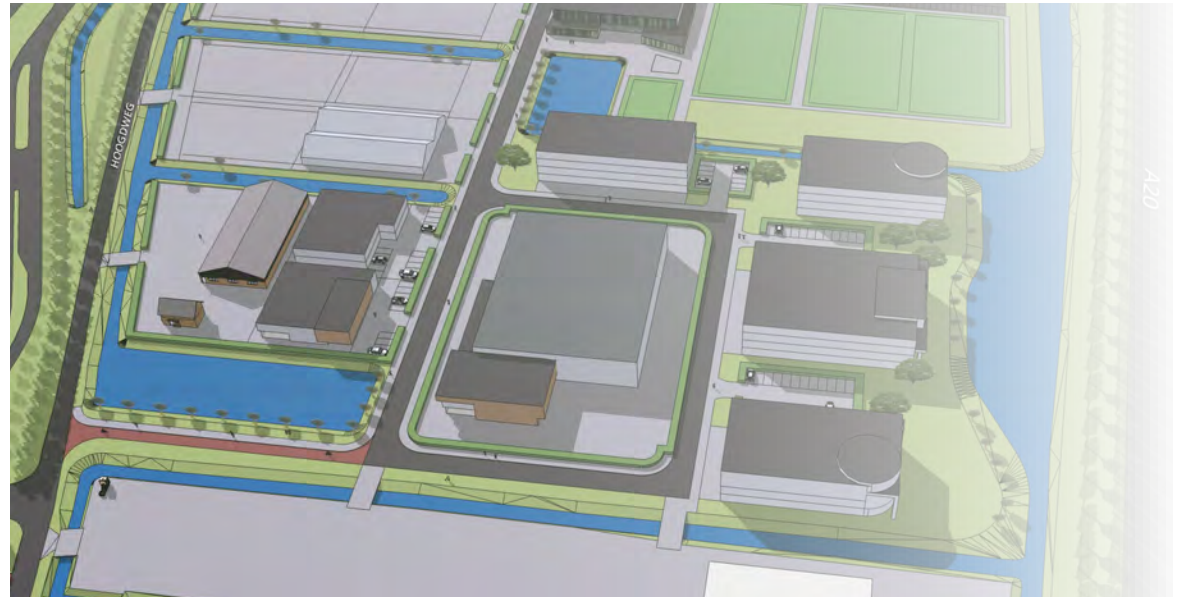
foto vanaf A20 richting Gouda; rechts ligt “Kleine Vink”



foto vanaf Hoofdweg richting Capelle aan den IJssel; rechts ligt “Kleine Vink”



Stedenbouwkundig plan bedrijventpark “Kleine Vink”



Uitgangspunten

Programma

Passend binnen het kader van een werklandschap wordt voor Kleine Vink een invulling voorgesteld (grotendeels) bestaande uit bedrijven, namelijk het Bedrijvenpark Kleine Vink. Gezien de oppervlakte van het bedrijvenpark, de ligging en de nabijheid van de dorpskern is relatief kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid het meest voor de hand liggend voor Kleine Vink. Beoogd wordt om de bedrijven met een grondpositie in het gebied Kleine Vink in het bedrijvenpark in te passen. Om hieraan invulling te kunnen geven willen wij in het plangebied de vestiging van bedrijven met maximaal de milieucategorie 3.2 toestaan.

De kavels direct grenzend aan de Hoofdweg Noord (**1 t/m 6**) kunnen worden benut voor de realisatie van kleinschalige bedrijven. Dit sluit aan op het beeld van de bestaande lintbebouwing aan de Hoofdweg in Nieuwerkerk aan den IJssel.

De kavels tussen de Hoofdweg Noord en de Sportlaan (ontsluitingsweg vanaf de Laan van Avant-Garde), inclusief de kavels van de eigenaren in dit gebied, zullen worden ingericht als bedrijfskavels (**7 t/m 14**).

In de zone langs de A20 is in het werklandschap een nieuwe sportaccommodatie bestaande uit een sporthal en drie kunstgras buitenvelden gerealiseerd. In de zone naast deze sportaccommodatie (**15 t/m 17**) kunnen nieuwe bedrijven (grotere kavels) of andere functies passend binnen een werklandschap worden gesitueerd. De vestiging van zelfstandige kantoren wordt op deze locatie niet mogelijk gemaakt. Alleen de vestiging van ondergeschikte kantoorruimten ten behoeve van de aanwezige bedrijfsbestemmingen worden toegestaan.

Ruimtelijke opzet

Ten aanzien van de ruimtelijke opzet van het plangebied worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- belangrijkste oriëntatie van het Bedrijvenpark Kleine Vink is gericht op de Hoofdweg Noord en de Laan van Avant - Garde;
- een oriëntatie van het bedrijventerrein naar de rijksweg A20 is mogelijk, mits de uitstraling qua schaal en aard aansluit bij het beeld van Nieuwerkerk aan den IJssel;
- de ruimtelijke opzet dient de noodzakelijke flexibiliteit te hebben om in te kunnen spelen op de gevarieerde vragen uit de markt;
- de toekomstige bedrijvigheid mag niet conflicteren met de aanwezige sportvelden voor de korfbalvereniging.
- de ruimtelijke opzet dient zodanig helder en eenduidig te zijn dat op langere termijn sprake zal zijn van een duurzame inrichting.

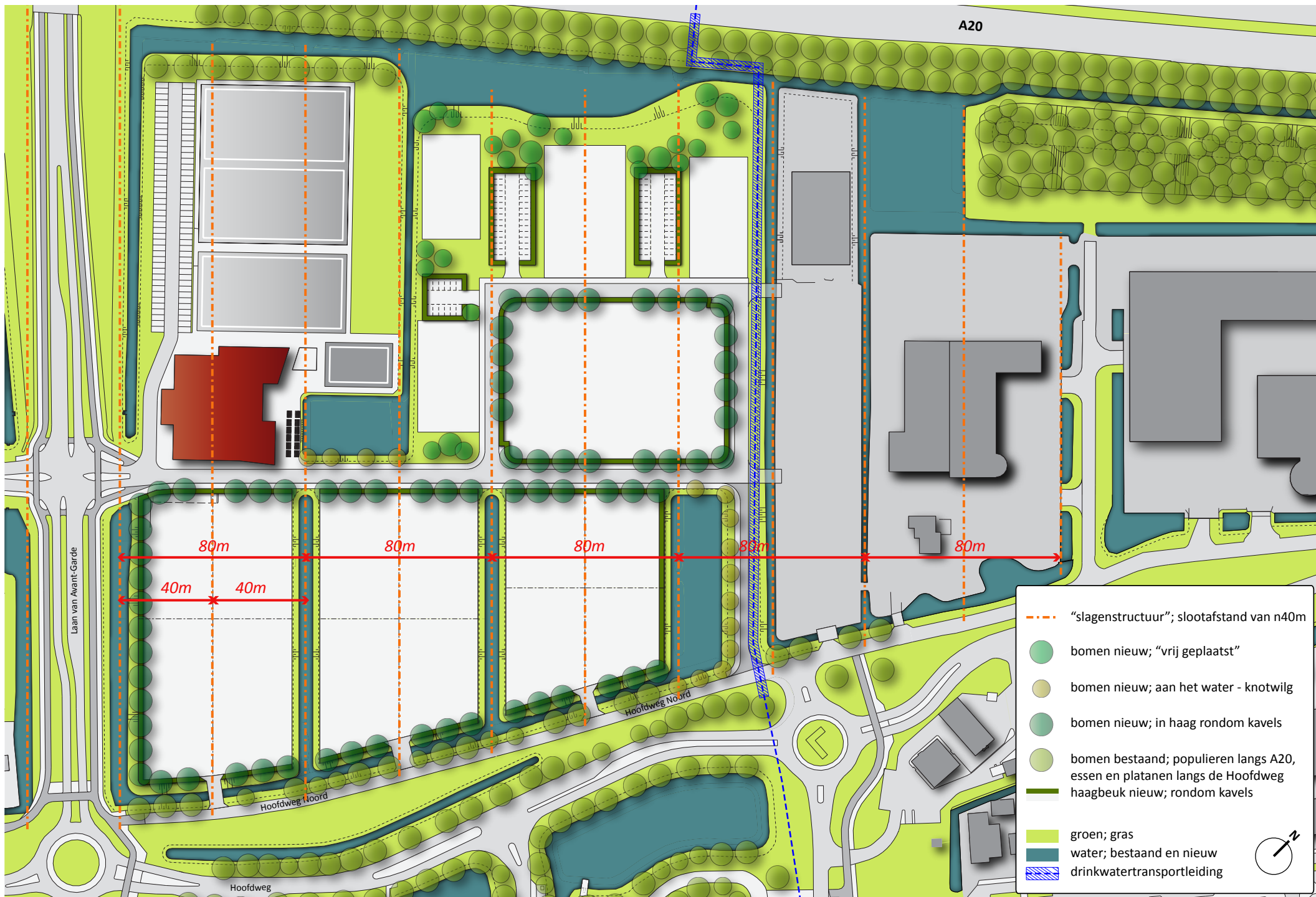


“slagenstructuur” in groter verband

Water en groen

Ten aanzien van water en groen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het slagenlandschap, stroken land van ca 40m breed begrensd door sloten, is grotendeels nog zichtbaar op locatie en is als structurerend element overgenomen in de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied. Sloten zijn deels nieuw gegraven op een veelvoud van een slagenmaat, namelijk op ca 80m hart op hart afstand, om zo het beeld van het slagenlandschap te behouden.
- Bepalend voor het groene beeld zijn de continue populierenrijen langs de A20 en de platanen / essen langs de Hoofdweg en Europalaan. Deze groenelementen worden gehandhaafd. Zie de tekening op pagina 12.
- Rondom de percelen zijn hagen met bomen gedacht op eigen terrein. Zie ook het gedeelte “Beeldregieplan” op pagina 18 voor referentiebeelden.
- De drinkwatertransportleiding die door het gebied loopt kent een belemmeringszone van 2 meter naar weerszijden gemeten vanuit het hart van de leiding. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Zie hiervoor “blauwe streeparcering” op de tekening op pagina 12





parkeren op eigen terrein; voor de voorgevel en achter een haag

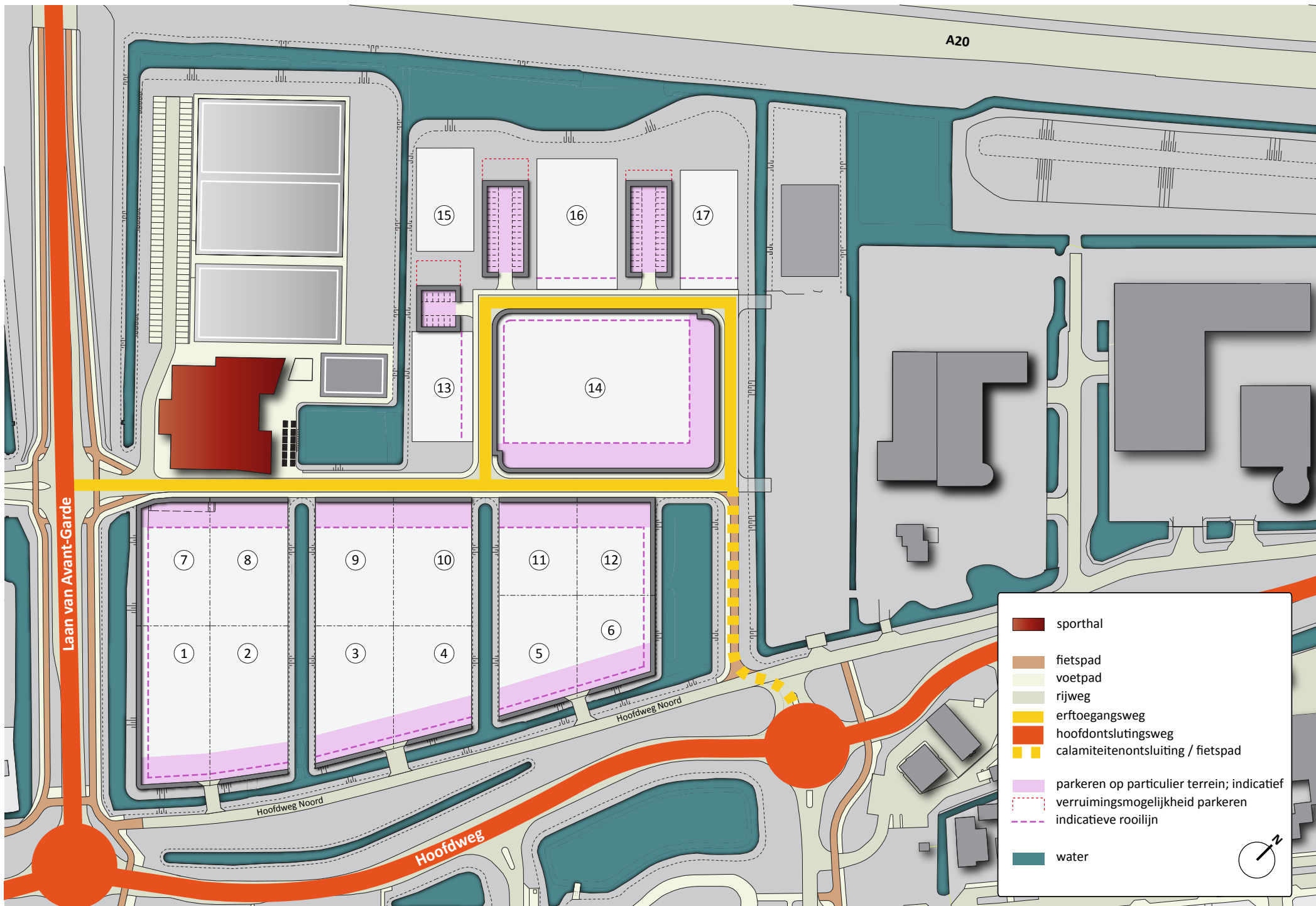
Mobiliteit

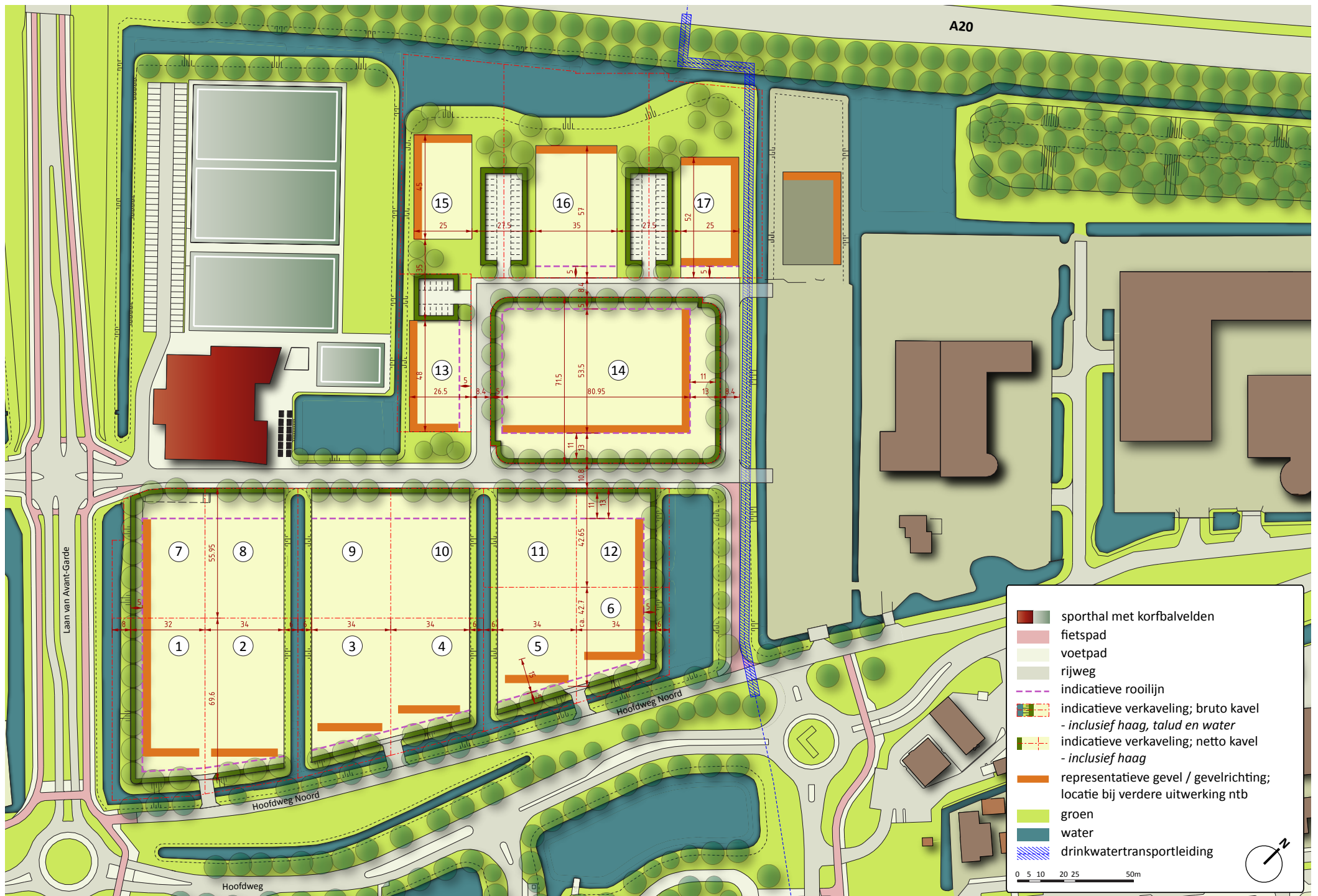
Met betrekking tot mobiliteit zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd (zie ook pagina 14):

- **Autoverkeer en vrachtverkeer.** Het bedrijvenpark zal in één richting worden ontsloten. Namelijk met een ontsluiting op de Laan van Avantgarde. Op de Hoofdweg Noord, in de nabijheid van de rotonde Europalaan-Hoofdweg, is er een fietsverbinding gedacht met het bedrijventerrein. Deze dient tevens voor calamiteitenverkeer (brandweer en ambulance). In het plangebied zijn alleen erftoegangswegen geprojecteerd. Dit betekent dat naast auto's en vrachtwagens ook het fietsverkeer van de rijweg gebruik maakt.
- **Langzaam verkeer.** De parallelwegen (Hoofdweg Noord en Hoofdweg Zuid) langs de Hoofdweg en het vrijliggende fietspad langs de Laan van Avantgarde houden hun huidige functie als belangrijke doorgaande route voor fietsverkeer. In het plangebied zijn alleen erftoegangswegen geprojecteerd. Dit betekent dat naast auto's en vrachtwagens ook het fietsverkeer van de rijweg gebruik maakt.
- **Openbaar Vervoer.** Bedrijvenpark Kleine Vink wordt ontsloten middels twee bestaande openbare busverbindingen, namelijk lijn 190: Gouda – Rotterdam Alexander v.v. en lijn 383: Krimpen a/d IJssel – Den Haag Centraal v.v. De dichtstbijzijnde haltes zijn gelegen aan de Hoofdweg en de Europalaan.
- **Parkeren.** Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark is dat de bedrijven het parkeren, voor zowel het eigen personeel als voor bezoekers, volledig op eigen terrein realiseren. Ook het laden, lossen en manoeuvreren dient op eigen terreinverharding te worden gerealiseerd. Zie licht paars gearceerde zone op pagina 14. Parkeren op eigen terrein mag ook onder de bebouwing gerealiseerd worden indien dit nodig of wenselijk is. Hierbij is van belang dat “blinde gevels” ter plaatse van het parkeren op “maaiveld niveau” worden voorkomen.

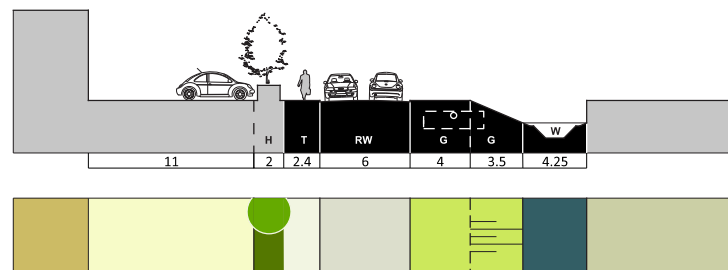
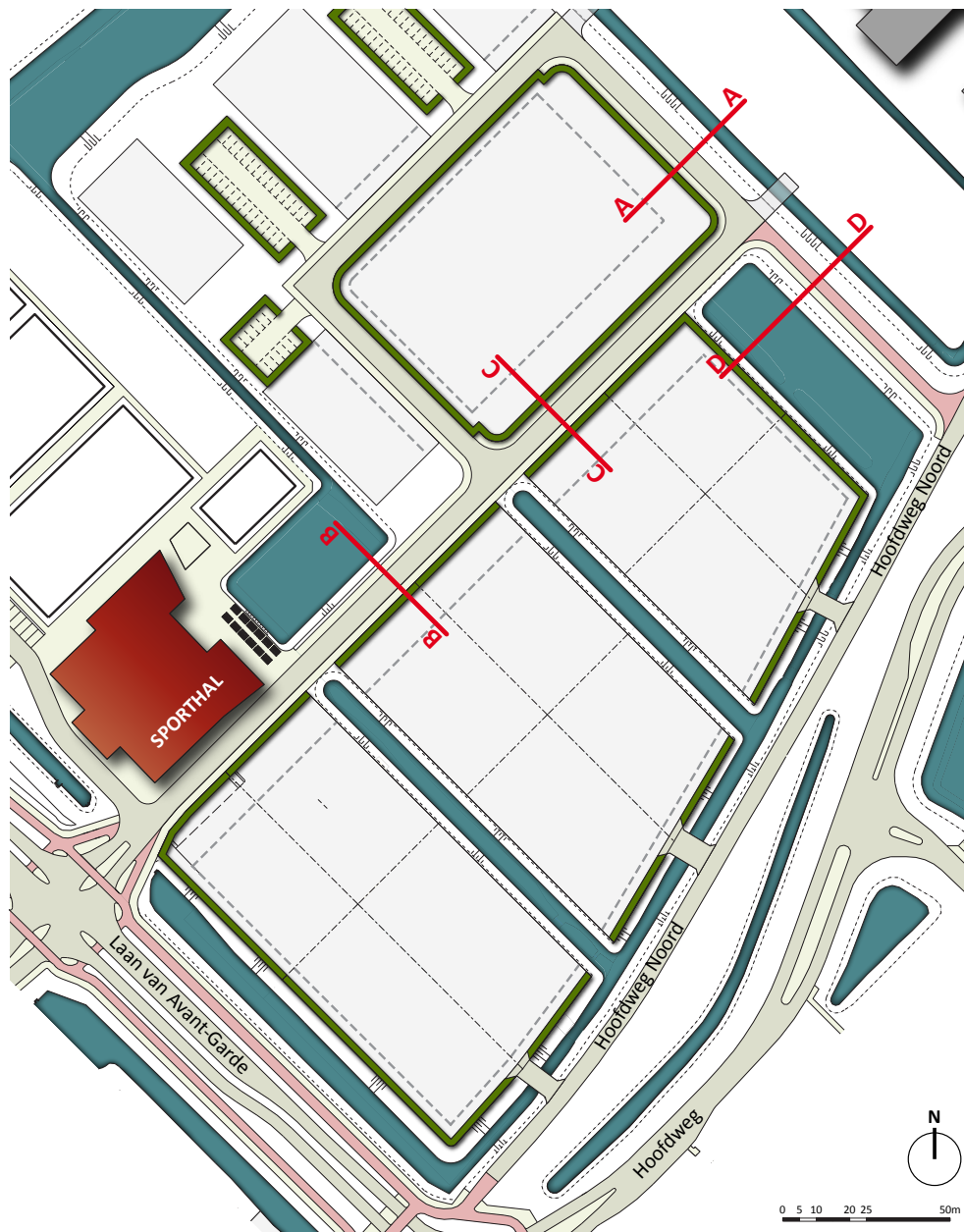
Milieu

Het uitgangspunt met betrekking tot milieu en duurzaamheid is dat wij aan de bedrijfsontwikkelingen op Kleine Vink geen hogere eisen stellen dan wettelijk vereist.

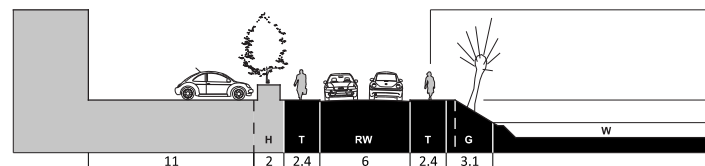




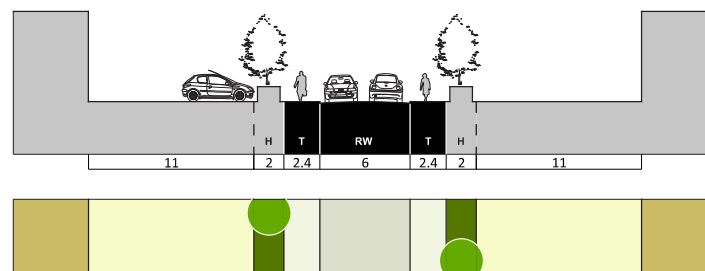
stedebouwkundig plan bedrijvenpark “Kleine Vink”; plankaart



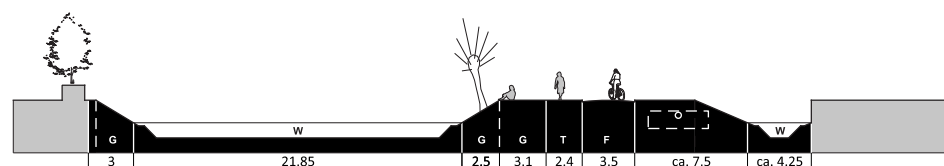
PROFIEL A - A



PROFIEL B - B

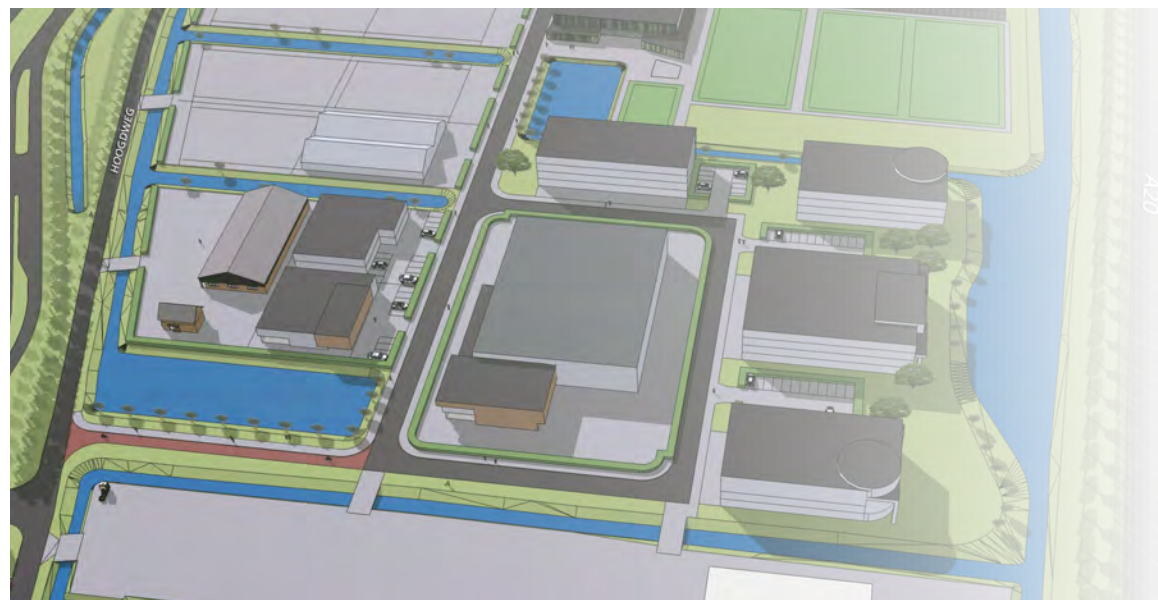


PROFIEL C - C



PROFIEL D - D

Beeldregieplan bedrijvenpark “Kleine Vink”



Inleiding

Kleine Vink is een bedrijvenpark. Het terrein zal gefaseerd worden ontwikkeld en gebouwd. Omdat er voor delen van het plangebied nog geen duidelijkheid is over betrokken partijen is het stedenbouwkundig plan, dat aan dit beelregieplan te grondslag ligt, geen blauwdruk maar een flexibel stedenbouwkundig plan dat veranderingen binnen haar contouren kan en moet kunnen aanbieden.

Om te kunnen sturen op kwaliteit en behoud van de geest van het planconcept, heeft de gemeente gekozen voor een beeldregieplan. Anders dan een beeldkwaliteitplan, dat dwingend voorschrijft, beschrijft een beeldregieplan de ambitie die aan de kwaliteit van een plan is meegegeven.

Het stedenbouwkundig plan en beelregieplan is bedoeld als sturend beleidsdocument voor de gemeente en kan tevens gebruikt worden als inspiratiebron richting ontwikkelende partijen en ontwerpers voor de kwaliteit. Het bepaalt het beeld van de hoofdplanstructuur (openbare ruimte), geeft een verkaveling weer met een bijbehorende uitwerking of uitstraling en geeft aan hoe de overgang verloopt van openbaar naar privé. Zie het stedenbouwkundigplan op pagina 15.

De gemeente en welstand monitoren en sturen kwaliteit en identiteit van iedere uitwerking in het plangebied Kleine Vink aan de hand van o.a. het stedenbouwkundig plan en beeldregieplan.

De betrokkenen van de gemeente dienen als voorportaal van de welstand.



foto Gouwe Park; haag rondom kavel gecombineerd met bomen



foto Gouwe Park; haag rondom kavel met een verschil in vegetatie



foto Brainpark Rotterdam; parkeerkoffers met een haag rondom

Hoogte bebouwing en kapvorm

De voorgeschreven hoogte en kapvorm van de bebouwing in Kleine Vink is mede bepaald aan de hand van de hoogte van bebouwing in de directe omgeving, de gangbare kapvorm in de directe omgeving en de wens hierop aan te sluiten om een bepaald beeld of karakter van de openbare ruimte (straat) te behouden. Op andere plekken, waar de context wat bebouwing betreft minder sterk is, is besloten een hoogte en kapvorm voor te schrijven die past bij de functie en de beoogde uitstraling op die plek.

Over kavels 1 t/m 6 is er sprake van 2 voorgeschreven bouwhoogtes. Direct aan de hoofdweg geldt er over een zone van 15 meter diepte (ruimschoots de diepte van een woning) een hoogte van 2 lagen met kap (paarse arcering). In deze zone zijn de gevels gestaffeld (zigzag-gend). Zie de oranje lijn / representatieve gevel. Dit sluit aan op het huidige karakter van de Hoofdweg. Op het gedeelte van deze kavels achter deze zone (groene arcering) mag er in drie bouwlagen hoog met plat dak gebouwd worden.

Op kavels 7 t/m 12 & 14 (groene arcering) wordt de hoogte van 3 lagen met plat dak doorgezet.

De kavels 15 t/m 17 & 13 (gele arcering) dienen een representatief karakter te krijgen richting de snelweg (A20). Hierbij wordt gedacht aan grote open vensters / gevels richting de snelweg. Aansluitend op het karakter van bedrijfsbebouwing elders aan de A20 en de wens hierop aan te sluiten mag de bebouwing hier minimaal 3 bouwlagen hoog zijn (ca. 10m) en maximaal 4 bouwlagen hoog met een plat dak.

Hagen en bomen

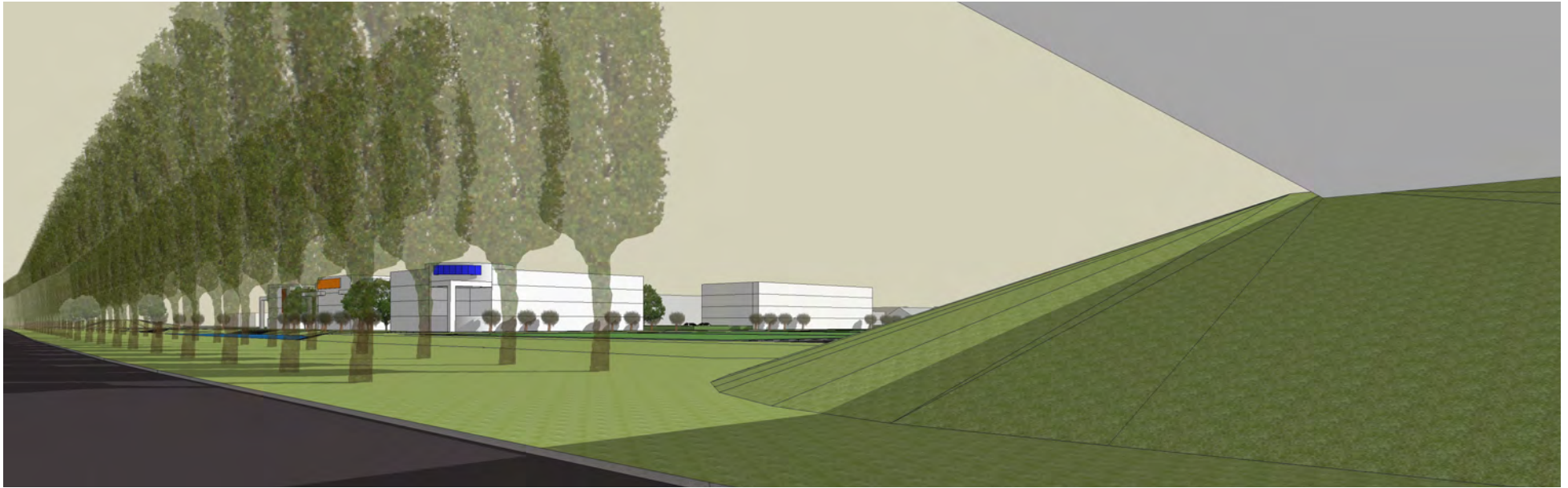
Rondom alle kavels zijn hagen met hierin bomen gedacht. Zie ook het stedenbouwkundige plan op pagina 15.



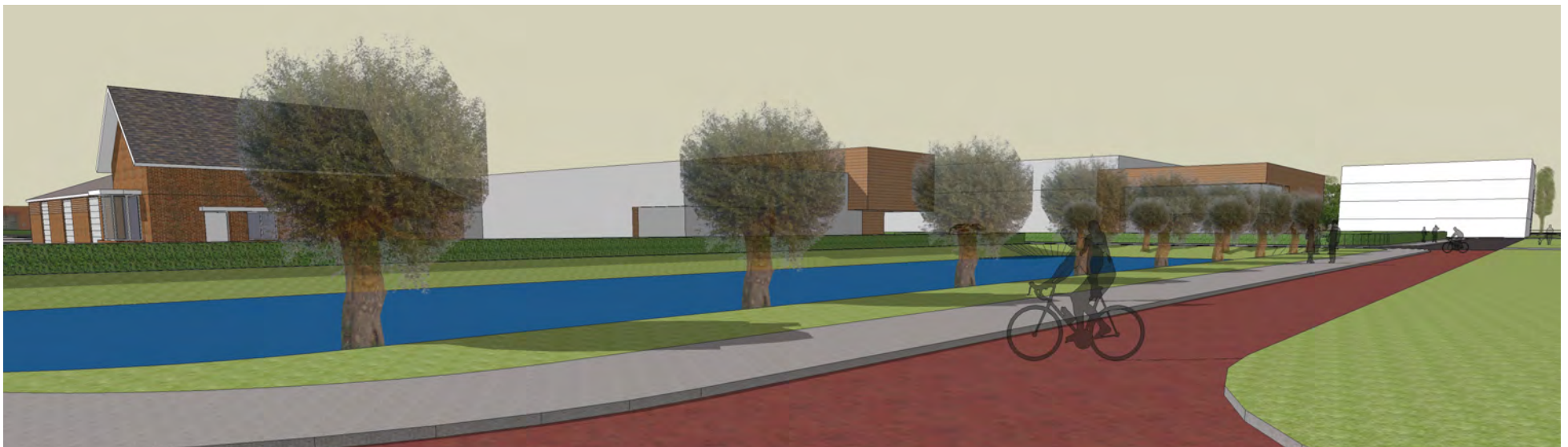
Ruimtelijke impressies; indicatieve ruimtelijke uitwerking stedenbouwkundig plan



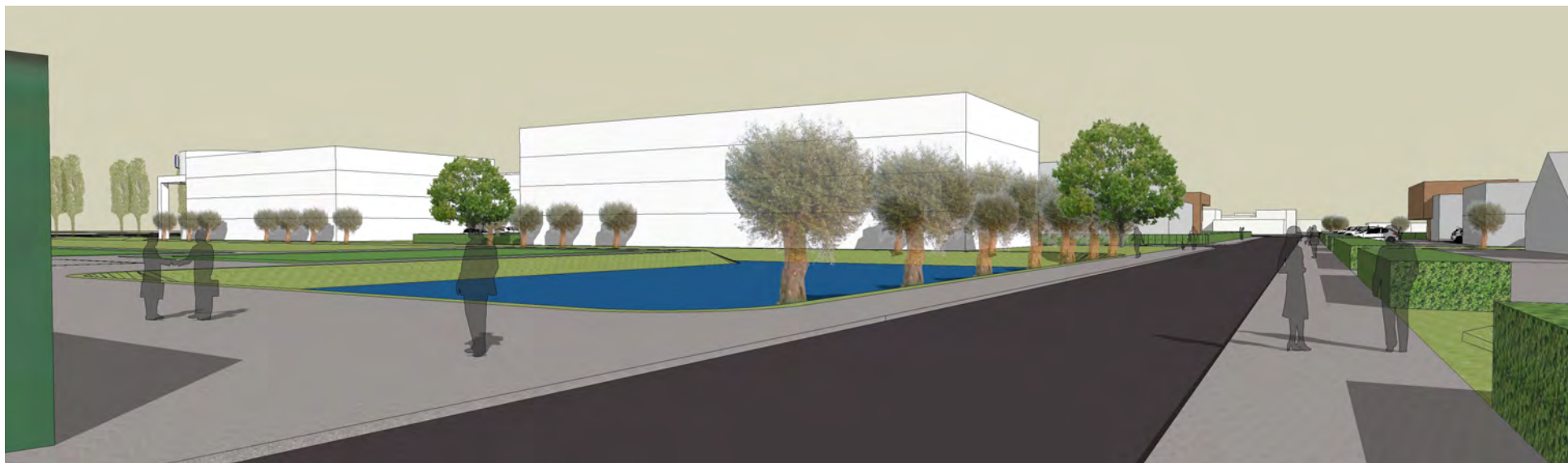
indicatieve ruimtelijke vertaling van het stedenbouwkundige plan.
vogelvlucht-perspectief vanaf A20 richting Hoofdweg



Indicatieve ruimtelijke vertaling van het stedenbouwkundig plan.
 maaiveld-perspectief vanaf A20, onder het viaduct (Laan van Avant - Garde), richting de Hoofdweg



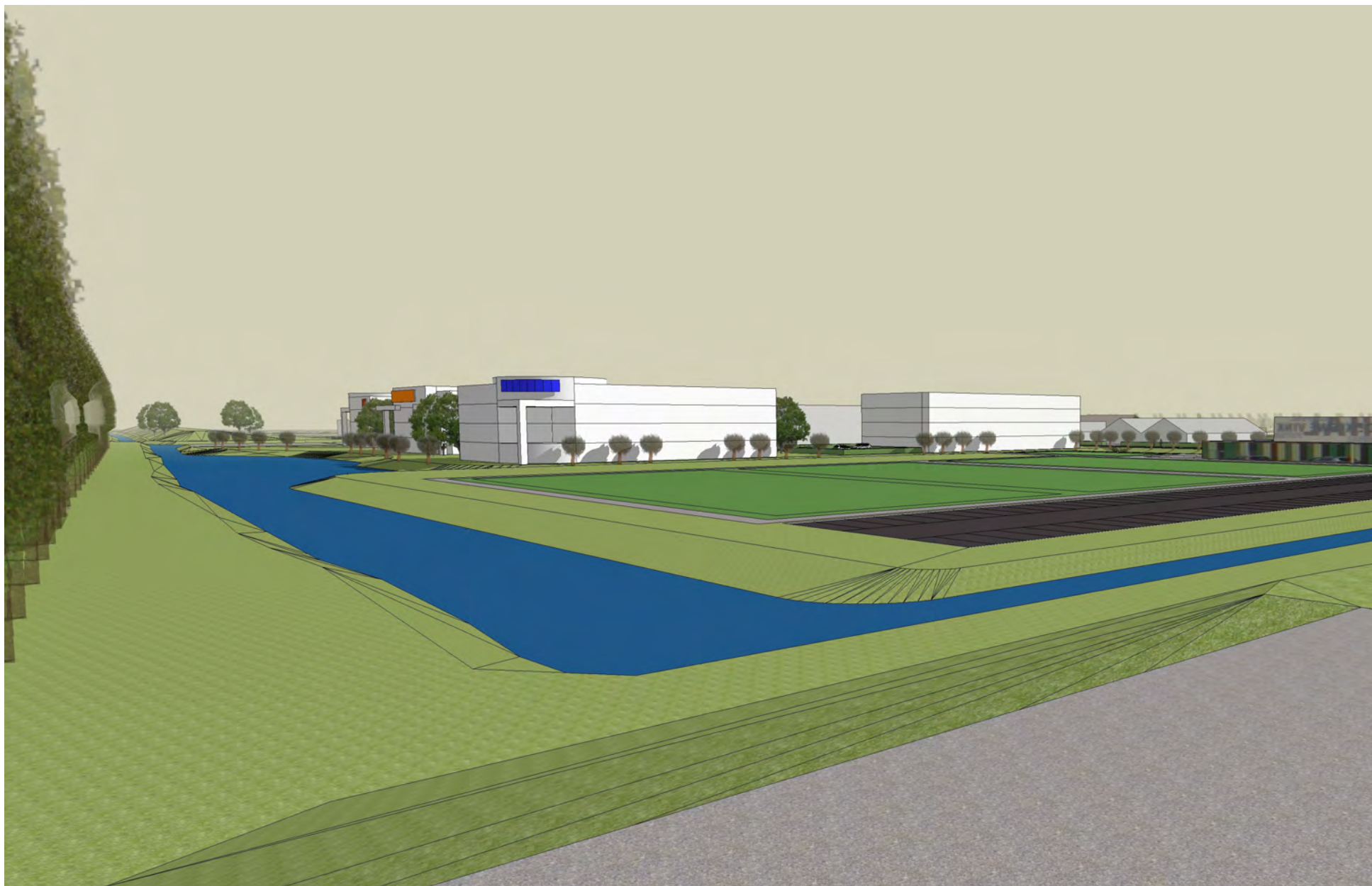
Indicatieve ruimtelijke vertaling van het stedenbouwkundig plan.
 maaiveld-perspectief vanaf de Hoofdweg richting de A20 (fietspad)



indicatieve ruimtelijke vertaling van het stedenhouwkundige plan.
maaiveld-perspectief interne hoofdstructuur vanuit de sporthal richting het perceel van fam. Sprengelmeijer



Indicatieve ruimtelijke vertaling van het stedenbouwkundig plan.
maaiveld-perspectief interne hoofdstructuur vanuit het perceel fam. Sprengelmeijer richting de sporthal



Indicatieve ruimtelijke vertaling van het stedenbouwkundig plan.
maaiveld-perspectief vanaf de Laan van Avantgarde richting het bedrijvenpark "Kleine Vink"