

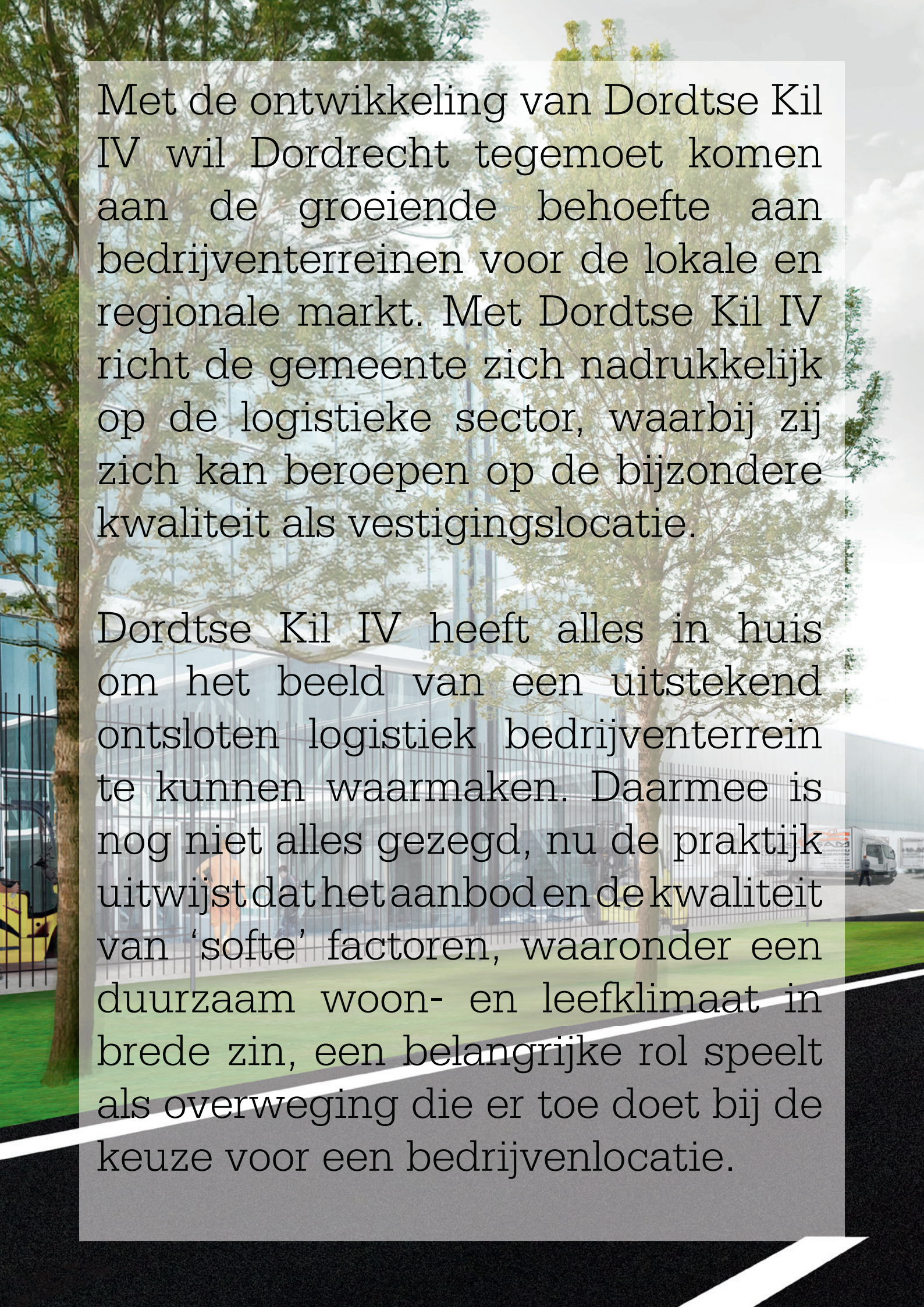
Beeldkwaliteitplan Logistiek Park Dordtse Kil IV

April 2014

ABOUT

Beeldkwaliteitplan Logistiek Park Dordtse Kil IV

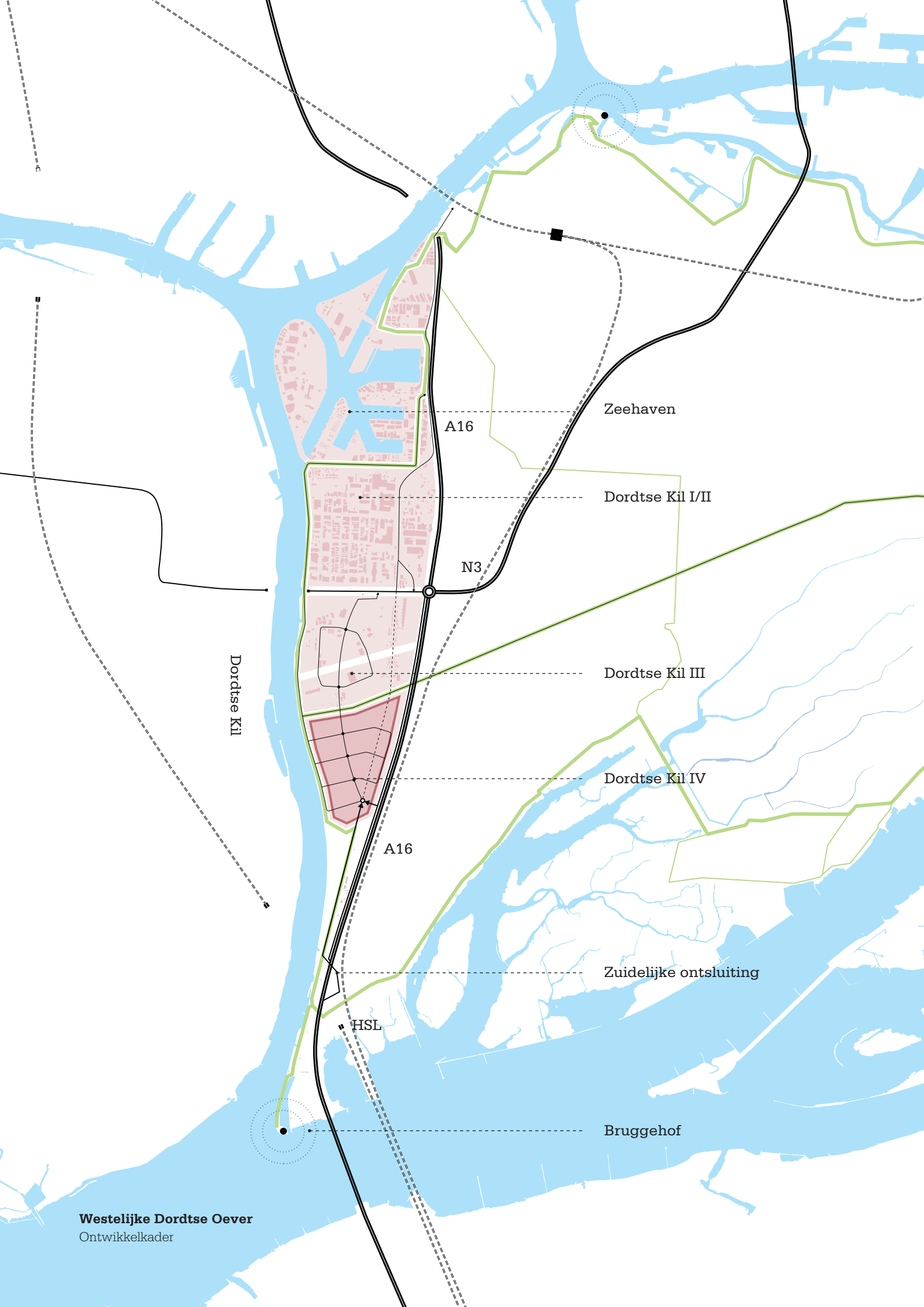
April 2014



Met de ontwikkeling van Dordtse Kil IV wil Dordrecht tegemoet komen aan de groeiende behoefte aan bedrijventerreinen voor de lokale en regionale markt. Met Dordtse Kil IV richt de gemeente zich nadrukkelijk op de logistieke sector, waarbij zij zich kan beroepen op de bijzondere kwaliteit als vestigingslocatie.

Dordtse Kil IV heeft alles in huis om het beeld van een uitstekend ontsloten logistiek bedrijventerrein te kunnen waarmaken. Daarmee is nog niet alles gezegd, nu de praktijk uitwijst dat het aanbod en de kwaliteit van 'softe' factoren, waaronder een duurzaam woon- en leefklimaat in brede zin, een belangrijke rol speelt als overweging die er toe doet bij de keuze voor een bedrijvenlocatie.





Zeehaven

A16

Dordtse Kil I/II

N3

Dordtse Kil

Dordtse Kil III

Dordtse Kil IV

A16

Zuidelijke ontsluiting

HSL

Bruggehof

Westelijke Dordtse Oever
Ontwikkeldkader

Inhoud

Inhoud

Ruimtelijke ambities

- Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Stedenbouwkundig reken- en tekenkaart
- Illustratieve plankaart
- Raamwerk

Beeldkwaliteit

- Algemene kwaliteitsambities
- Duurzaamheid
- Openbare ruimte
- Architectuurbeeld

Kaveltypes en bouwvolumes

- Eilandkavel
- Kavels in de etalage
- Kleinschalige bedrijfskavels
- Grootschalige logistieke kavels

Openbare ruimte

- Wegprofielen
- Boomstructuur
- Water, oevers en rietkragen
- Groene entreeruimte

Architectonische objecten

- Overige bouwwerken en objecten
- Reclame uitingen
- Hekwerk op kavelgrens

Proces

- Communicatie
- Kwaliteitssturing en -bewaking

Colofon

Ruimtelijke ambities

Aanleiding en doel

Met de ontwikkeling van Dordtse Kil IV (ca. 105 ha bruto) wil Dordrecht tegemoet komen aan de groeiende behoefte aan bedrijventerreinen voor de lokale en regionale markt. De relatie van Dordrecht met de rivier is bepalend geweest voor het ontstaan van langgerekte industriegebieden en bedrijventerreinen langs de oever. Daarnaast hebben ook (spoor-)wegen invloed gehad op de locatiekeuze van bedrijven. Omgekeerd vragen bedrijventerreinen om ontsluitingswegen. Niet alle bedrijfsvestigingen zijn watergebonden, maar de functionele relatie met de zeescheepvaart en binnenvaart blijft een karakteristiek gegeven.

Met Dordtse Kil IV richt de gemeente zich nadrukkelijk op de logistieke sector, waarbij zij zich kan beroepen op de bijzondere kwaliteit als vestigingslocatie. Dordtse Kil IV beschikt immers over een uitstekende ligging aan multimodale transportassen over de weg als A16 en N3 en – als meest zuidelijke uitbreiding van de bedrijvenlocatie Westelijke Dordtse Oever – ook over een aansluiting op water en spoor. Het plangebied als geheel maakt deel uit van de Europese corridor (Port-2-Port Rotterdam-Antwerpen) van weg-, spoor- en waterinfrastructuur en vormt de entree naar de bedrijvigheid van de Zuidvleugel van de Randstad. Dit levert veel synergie- en milieuvoordelen op.

Dordtse Kil IV heeft daarmee alles in huis om het beeld van een uitstekend ontsloten logistiek bedrijventerrein te kunnen waarmaken. Daarmee is nog niet alles gezegd, nu de praktijk uitwijst dat het aanbod en de kwaliteit van 'softe' factoren, waaronder het woon- en

leefklimaat in brede zin, een belangrijke rol speelt als overweging die er toe doet bij de keuze voor een bedrijvenlocatie.

Kader

In het voorliggende document wordt voor het plangebied Dordtse Kil IV gestreefd naar een gebied met een samenhangend beeld en herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de stedenbouwkundige ordening, het architectuurbeeld, als de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol.

Het beeldkwaliteitplan dient als een inspiratiedocument voor architecten, ondernemers, ontwikkelaars en als toetsingskader voor de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitplan wordt gemaakt in aanvulling op het welstandsnota van de Gemeente Dordrecht, vastgesteld als gebiedsspecifiek kader voor welstandstoetsing. Waar dit beeldkwaliteitplan afwijkt van de welstandsnota is het beeldkwaliteitplan leidend.

Begrenzing plangebied

Het plangebied Dordtse Kil IV ligt aan de zuidwest flank van Dordrecht en wordt ingeklemd tussen de A16 en spoorbaan aan de oostzijde en de rivier de Dordtsche Kil aan de westzijde. In het noorden wordt het plangebied begrenst door de Wioldrechtse Zeedijk en Dordtse Kil III en in het zuiden de Beerpoldersekade. Het bruto oppervlakte voor van het plangebied bedraagt ca. 105 hectare.

Verder behoren de noordelijk en zuidelijk van Dordtse Kil IV gelegen infrastructuur tot het ontwikkelingsgebied, van de knoop A3-A16 tot de zuidelijke ontsluiting op de A16 ten hoogte van het tankstation.

De nabijheid van historische kern Dordrecht en het natuurlandschap van de Biesbosch dragen in hoge mate bij aan de identiteit en het vestigingsklimaat op Dordtse Kil IV. Unieke eigenschappen van Dordtse Kil IV is de landschappelijke kwaliteit van het gebied, de aansluiting ervan op reeds aanwezige, hoogwaardige recreatieve routes en de ontwikkelingspotentie voor een duurzaam (energie)landschap.



Dordtse Kil IV
Plangrens logistiek park

Stedenbouwkundige uitgangspunten

1.

Landschappelijk kader

De Dordtsche Kil, de dijken en de weg en spoorinfra vormen het raamwerk voor de ruimtelijke structuur van het plangebied.

2.

Etalage aan de snelweg

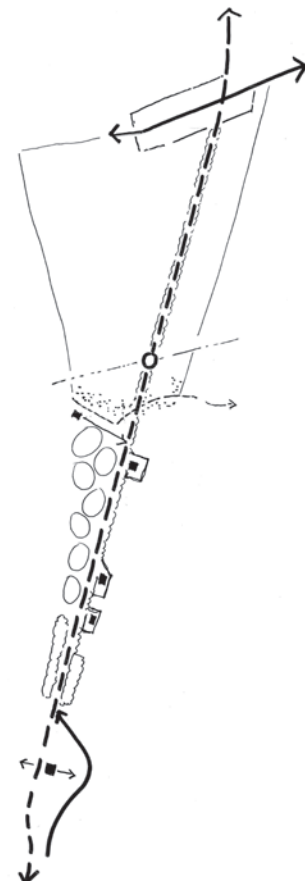
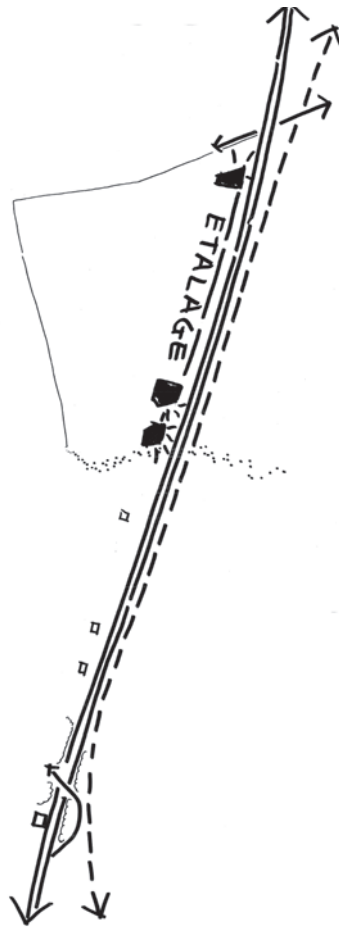
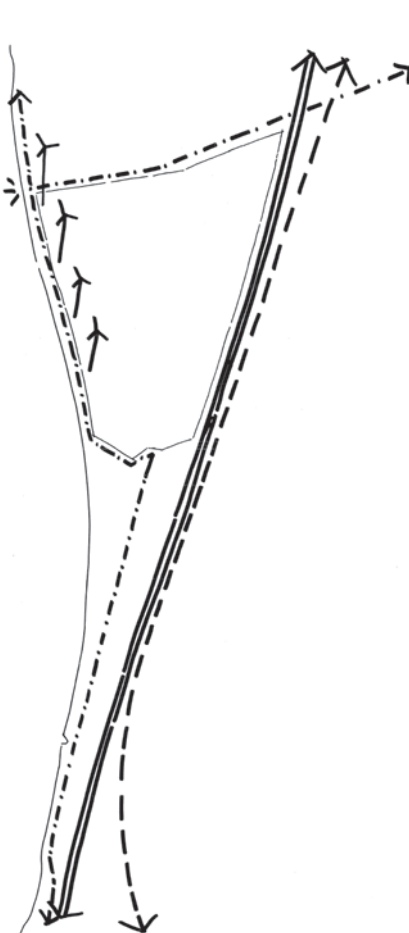
De ligging van het bedrijventerrein aan de A16 maakt het aantrekkelijk als zichtlocatie. De zichtbaarheid van bedrijven aan de A16 samen met een groenblauw profiel zorgen voor een etalagewerking aan de A16.

3.

Recreatief profiel Rijksweg

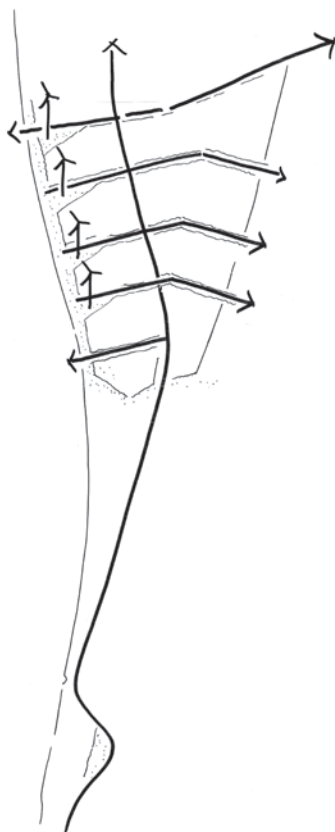
De Rijksweg is een bijzonder element in het geheel, een cultuurhistorische weg die als centrale 'recreatieve' route door het gebied voert.

De Rijksweg rijgt een serie bijzondere plekken aaneen, vanaf de buitens ten noorden van het plangebied, tot de meest zuidelijke punt (Bruggehof).



4. Groene geleding in de oost-westrichting

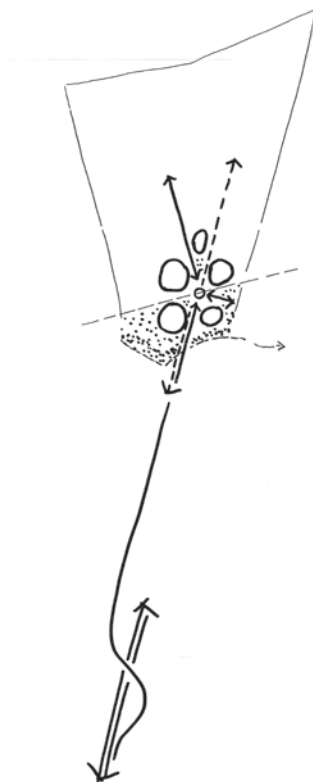
De belangrijkste oost-westlijnen eindigen haaks op de Kildijk en maken plaats voor de windmolens aan de Kildijk. In de ontstane ruimte kunnen de functionele eisen die gesteld worden aan de windmolens worden opgelost. De oost-westlijnen zorgen voor een groene geleding in het gebied door een profielontwerp met gras, bomen en water.



5. Entreemotief in het zuiden

Versnijding en overlapping (de coupure) ter plaatse van de zuidelijke entree, het landschap van de oude kreekzone, de Transberg zorgen voor een bijzondere plek in het zuiden.

Hier ligt het logistiek verdeelpunt, van het stedenbouwkundig plan. Het verdeelpunt is een rotonde waar Aquamarijnweg, Rijksweg en parallelweg in één punt samen komen.



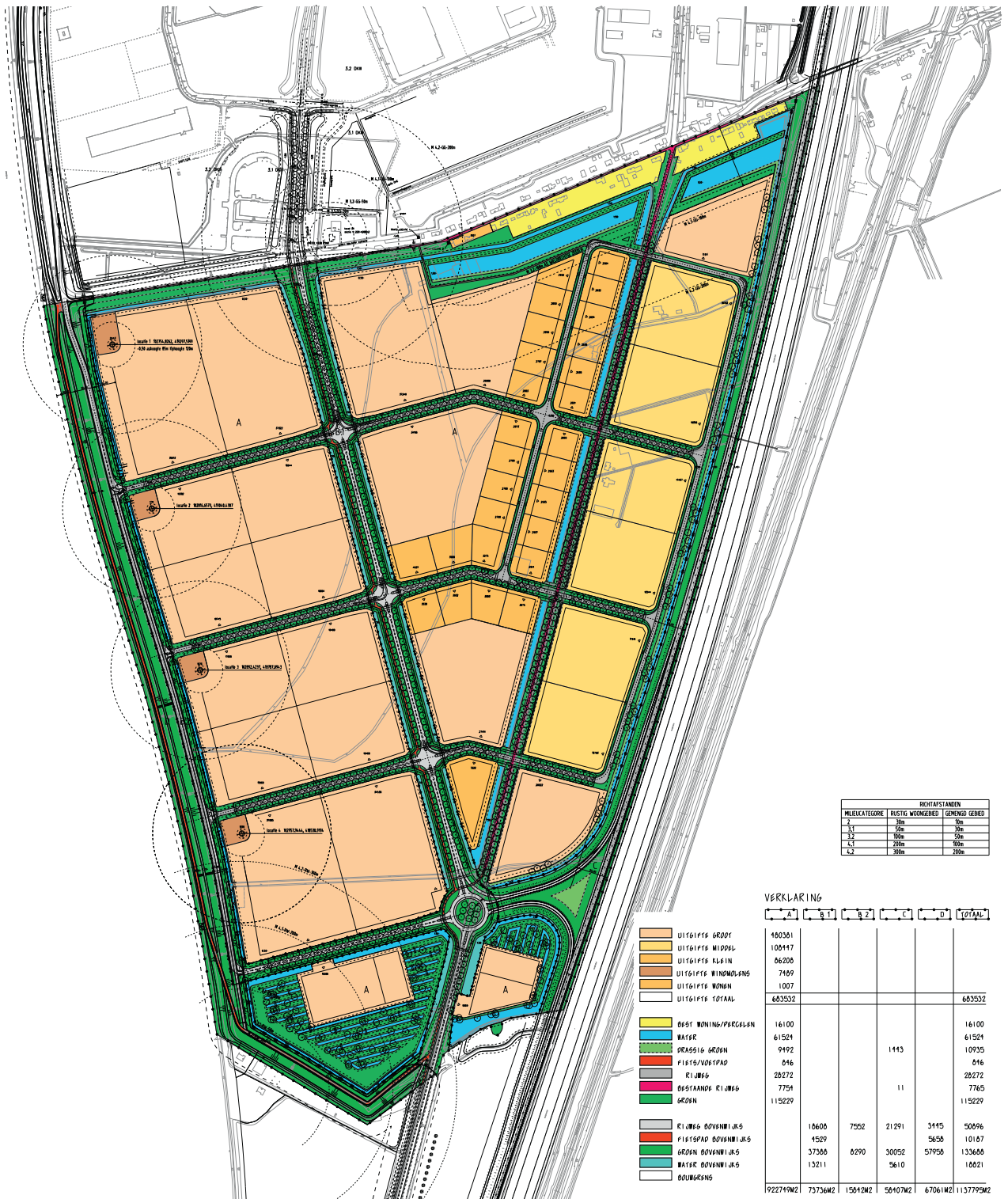
6. Twee grids ten behoeve van verkaveling en efficiënte ontsluiting.

Een ladderstructuur die de interne ontsluiting, functionaliteit en logica van het bedrijventerrein vormgeeft.

Langs de Rijksweg (recreatief profiel) ligt een fijner grid met kleinere kavels dat bijdraagt aan de etalage functie aan de A16. En daar ten westen van een groter flexibel grid rondom de Aquamarijnweg (logistiek profiel).



Reken- en tekenkaart

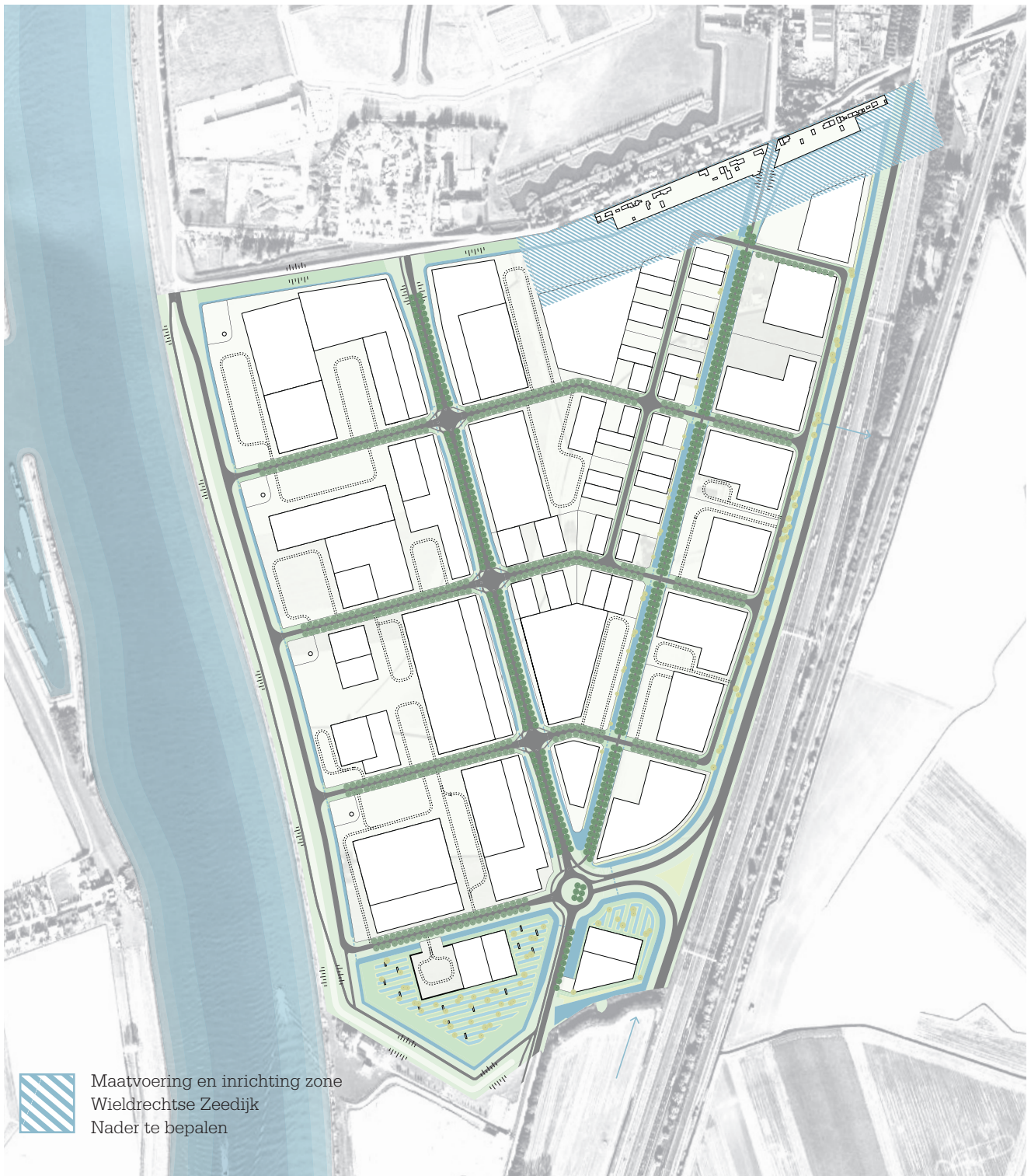


RIJCHTAFSTANDEN		
MILIEUCATEGORIE	RUSTIG WOONGEBIED	GENOEGD GEBIED
Z	30m	50m
Z.1	50m	50m
Z.2	100m	50m
L.1	200m	100m
L.2	300m	200m

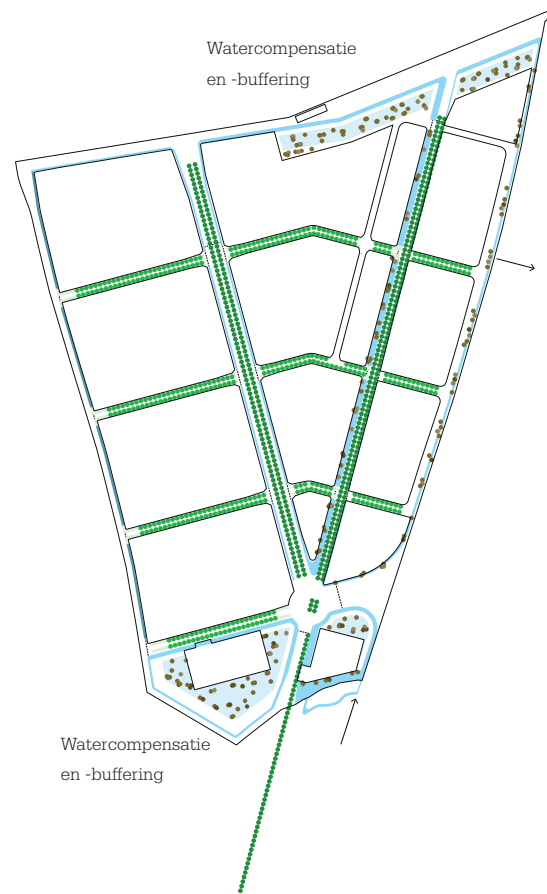
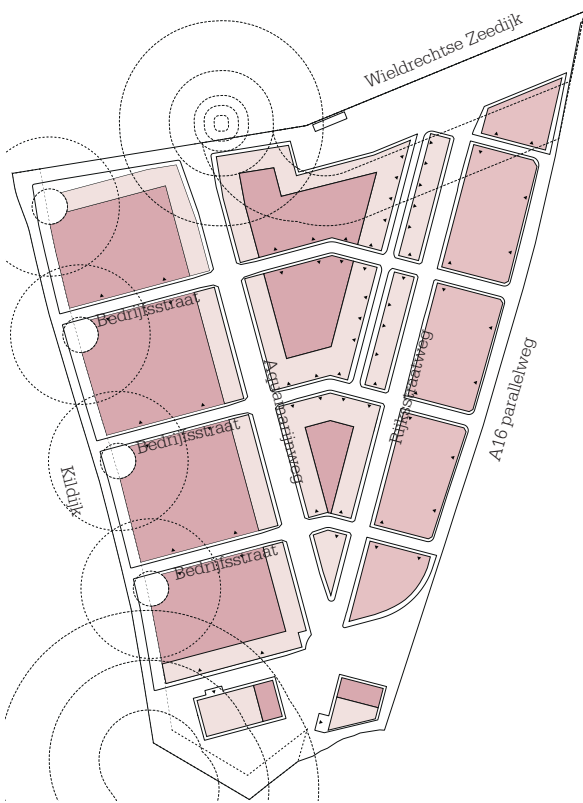
VERKLARING

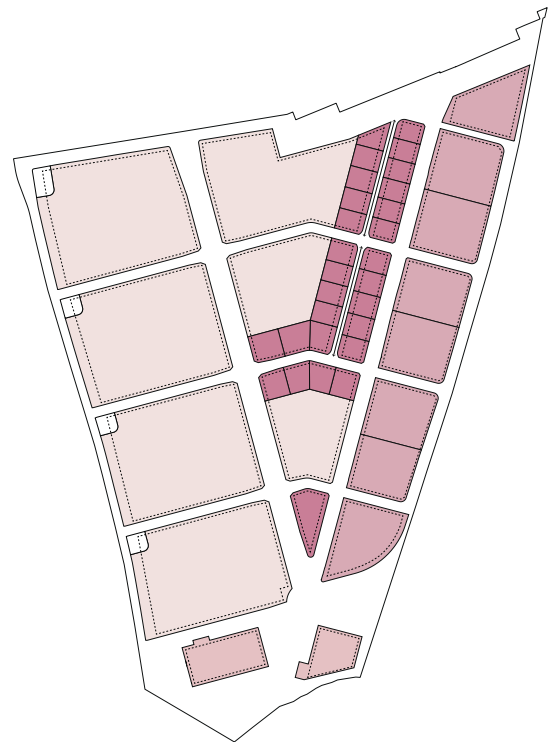
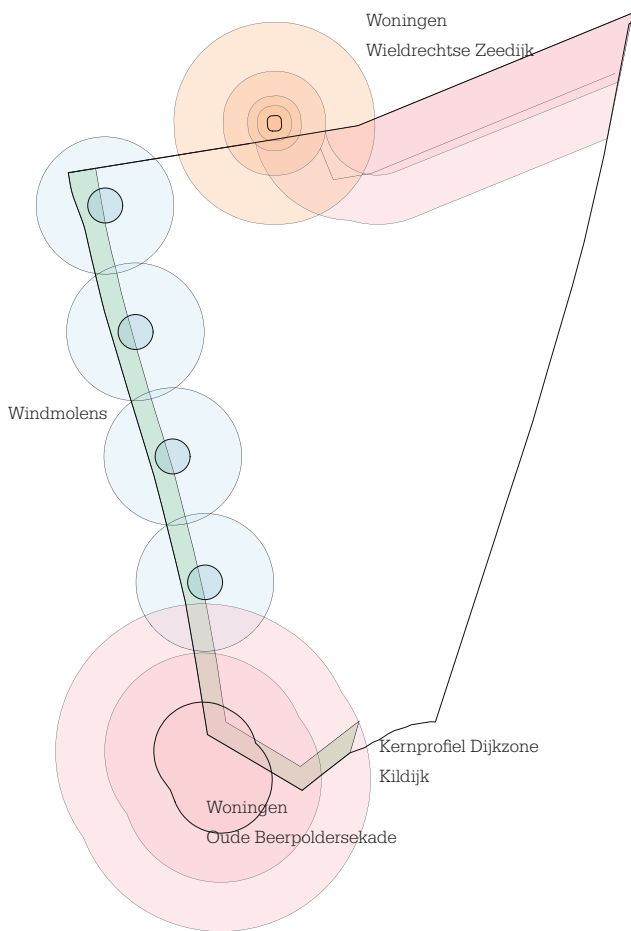
	A	B.1	B.2	C	D	TOTAAL
UITGIFTE GROOT	980301					
UITGIFTE MIDDEL	108447					
UITGIFTE KLEIN	86208					
UITGIFTE WINDMOLENS	7469					
UITGIFTE WONEN	1007					
UITGIFTE TOTAAL	683532					683532
DEFT WONING/PARKELEN	16100					16100
WATER	61524					61524
DRAGSIV GRAS	9492		1443			10935
FIETSPAD	846					846
RIJWEG	28272					28272
BESTAAND RIJWEG	7754		11			7765
GRAS	115229					115229
RIJWEG DOVENRIJKS	18600	7582	21291	3145		50098
FIETSPAD DOVENRIJKS	4529			5658		10187
GRAS DOVENRIJKS	37388	8290	30052	57958		133688
WATER DOVENRIJKS	13211			5610		18821
DOVENRIJKS						
922749M2	75736M2	15842M2	58407M2	67061M2	1157795M2	

Illustratieve plankaart



Raamwerk





- Grootschalige logistieke kavels
- Kleinschalige bedrijfskavels
- Kavels in de etalage
- Eilandkavel

Beperkingen

Milieu- en hindercontouren

Vulling

Uitgeefbaar terrein

Beeldkwaliteit

Algemene kwaliteitsambities

Algemene kwaliteitseisen kavels

In het stedenbouwkundig plan voor Dordtse Kil IV wordt voor de uitstraling van het bedrijvenpark een modern, helder en samenhangend beeld nagestreefd. De logistieke functie is thema in de vormgeving: waar de dynamiek van logistiek hoog is de inrichting efficiënt en doelgericht, en de belevingswaarde wordt vergroot daar waar de dynamiek laag is.

Op kavelniveau wordt van een hoog bebouwingspercentage uitgegaan; minimaal 50%, opdat het beschikbare grondoppervlak slim wordt benut voor bebouwing en tegelijkertijd ruimte laat voor de inrichting met andere functies zoals ontsluiting en parkeren. Parkeren van zowel personenwagens als vrachtwagens moet op eigen erf, in gebouwen of op het dak worden georganiseerd.

De gevels van gebouwen die aan de openbare ruimte van infrastructuur grenzen dienen als voorgevel te worden vormgegeven. Gebouwen kunnen meerdere voorgevels hebben. De grootste infrastructuur is daarbij de meest dominante: A16, Aquamarijnweg, bedrijfsstraten, Rijksweg en Kildijk. De voorgevels van het gebouw dienen in de aangegeven rooilijn(en) gebouwd te worden. Indien het perceel twee rooilijnen bevat die elkaar raken, dient het gebouw in beide rooilijnen gesitueerd te worden. Om het beoogde intensieve ruimtegebruik te realiseren dient minimaal 50% van de gevellijn bebouwd te zijn. De bebouwing van de grootschalige bedrijfskavels dient zich met de voorzijde naar de Aquamarijnweg te presenteren.

Inrichting en ontsluiting

De bevoorradingsruimten en laad- en losplatforms worden aan de zijkanen van het gebouw gesitueerd, de ontsluiting van de kavel gaat via de bedrijfsstraten. De opstel- en manoeuvreerruimte moet binnen eigen kavel worden opgelost, en blokkade in het openbaar gebied is niet toegestaan. Het laden en lossen bevindt zich achter de rooilijn en is niet zichtbaar vanaf de hoofdinfrastructuur van het gebied (Parallelstructuur A16, Aquamarijnweg en Rijksweg).

De kavel wordt begrensd door middel van bebouwing, gebouwde erfafscheiding of voorgeschreven hekwerk, die integraal onderdeel uitmaken van de vormgeving en waarmee open opslag aan het zicht wordt onttrokken. De laad- en losplatforms dienen te worden geïntegreerd met de architectuur van de gebouwen. Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden, waarbij alleen binnen de rooilijn personenauto's mogen worden geparkeerd. Uitgangspunt is één duidelijke inrit van maximaal 7 meter breed per bedrijfskavel. Voor het overige deel van het perceel dient een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verharding van de openbare ruimte en het private terrein te worden aangebracht. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden hierdoor volledig op eigen terrein plaats.

Voor de grotere bedrijfseenheden wordt uitgegaan van kavels tot 5 ha.; middelgrote kavels van ca. 1.5 ha.; en in het midden van het gebied om de lokale en regionale vraag te beantwoorden zich tot kavels van 0,2 en 0,3 ha, incidenteel samen te voegen tot kavels van 0,4 ha.

Intensief ruimtegebruik

Intensiteit van het ruimtebeslag wordt weergegeven met netto/brutoverhouding. Een netto/brutoverhouding van 0.67 betekent dat ca. 2/3 van het totale terrein wordt uitgegeven. Deze verhouding is gebaseerd op het inperken van het ruimtebeslag van bedrijven aan de ene kant, en het kunnen realiseren van een robuuste groen- en waterstructuur aan de andere kant. Zo wordt een balans gevonden tussen functionele en kwaliteitsverhogende aspecten. Voor Dordtse Kil IV wordt een maximale netto/brutoverhouding van 0.67 voorgesteld om de realisatie van een duurzaam watersysteem mogelijk te maken.

Initiatieven om slim met ruimte om te gaan worden gestimuleerd; stapelen, schakelen, delen en combineren van ruimten, erven, daken, gevels en programma wordt aanbevolen. De bouwhoogteregeling moet dubbel ruimtegebruik, bijvoorbeeld stapeling, mogelijk maken. Gezien de druk op de beschikbare ruimte wordt een minimaal bebouwingspercentage van 50% voorgeschreven; parkeren, laden en lossen moeten op eigen erf, in gebouwen of op het dak worden georganiseerd.

Op een kavel zijn twee ruimtelijke onderdelen altijd aanwezig; een open erf en bedrijfsbebouwing. Het open erf is voor de ontsluiting, de bediening en maakt het parkeren/stallen op eigen terrein mogelijk. En de bedrijfsbebouwing, vaak in de combinatie van een hal of "grote doos" tezamen met kantoorfaciliteiten, organiseert het gebouwde bedrijfsdeel. Deze twee onderdelen kunnen op verschillende manieren op een kavel worden gegroepeerd. Per kavel, maar ook per bedrijfspveld, kan de ruimtelijke organisatie van

het eigen erf vaak nog slimmer worden ontworpen: naast het gebouw bevoorraden vraagt vaak minder ruimte dan achter het gebouw; gezamenlijk een expeditiehof of interne expeditiestraat delen leidt tot efficiënter grondgebruik.

Slim ruimtegebruik vraagt om het kunnen combineren van functies zoals het samenvoegen van expeditieruimtes, het stapelen van parkeren op een dak of onder een deel van het gebouw. Slim ruimtegebruik op termijn leidt tot het op de kavel en op of in het gebouw beschikbaar hebben van reserveruimte voor toekomstige uitbreidingen of het beschikbaar hebben van het dakoppervlak voor zonne-energie, wateropvang of andere vormen van meervoudig gebruik zoals het parkeren of het kantoor.

Het stapelen van functies leidt tot het efficiënt benutten van ruimte (dubbel ruimtegebruik) en vaak tot een compactere bouwvorm. Compact bouwen heeft vanuit energie- en materiaalgebruik voordelen. Het zorgt ervoor dat er minder buitenoppervlakte (vloer, wand, dak) is waarlangs warmte kan verdwijnen. In de gebruiksfase zal het energieverbruik per gebouwinhoud-eenheid daarom lager zijn.

Materiaalgebruik

Door middel van de inrichting van de kavel kan worden bijgedragen aan het duurzame profiel van Dordtse Kil IV. Bovendien levert een zorgvuldig ingerichte buitenruimte een belangrijke bijdrage aan de representatie van het bedrijf. Initiatiefnemers wordt gestimuleerd te kiezen voor een inrichting van de buitenruimte dat aansluit bij het groene karakter van openbare ruimte. Dat betekent dat het groen niet versnipperd over de kavel ligt, maar juist in herkenbare 'grotere' eenheden, bestaande uit bloemrijke grasvelden, wadi's of boomgroepen, aansluitend op het omliggende polder- en uiterwaardenlandschap. De toepassingen van groen op daken en gevels wordt gestimuleerd.

Wat betreft de verhardingen kan worden aangesloten op de materialisatie van de openbare ruimte; asfalt en (antraciet) betonklinkers. Naast de reductie van het percentage verhard oppervlak kunnen tevens waterdoorlatende verhardingsmaterialen worden toegepast. Parkeervoorzieningen voor personenauto's en intensief gebruikte delen kunnen met een waterdoorlatende bestrating worden gerealiseerd, waarmee regenwater makkelijk kan infiltreren in de ondergrond zo dat de riolen niet overbelast raken. Te denken valt aan toepassing van graskeien, grasbetontegels, schelpen of grind als bestrating. Waterdoorlatende verhardingsmaterialen kunnen niet worden toegepast bij intensief gebruikte wegen en manoeuvreerruimte vanwege het vervuilingsrisico en de zware belasting

Duurzaamheid

Duurzame gebiedsontwikkeling

Duurzaamheid geeft deze gebiedsontwikkeling toekomstwaarde en is een belangrijk aspect in de ontwikkeling van het gebied. Gebiedsontwikkeling heeft de laatste jaren een veel dynamischer karakter gekregen. Door de financiële crisis is de uitkomst van ontwikkelinitiatieven onzekerder geworden en de omvang van tot uitvoering gebrachte (deel)projecten verkleind. Flexibiliteit en faseerbaarheid zijn belangrijk, wil men grip houden op de (eind)kwaliteit van de gebiedsontwikkeling en tegelijkertijd ruimte bieden aan veranderende omstandigheden. In een proces van dynamische gebiedsontwikkeling is het nodig om met elkaar afspraken te maken over de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Dit vindt plaats in een stedenbouwkundige plankaart. In de stedenbouwkundige plankaart worden enerzijds de stedenbouwkundige en gebiedseigen dragers in de publieke ruimte vastgelegd en wordt anderzijds vrijheid geboden binnen uitgeefbare terreinen.

Het doel van dit plan is de kaders op te stellen voor een door de bewoners en gebruikers gewaardeerd, goed functionerend en samenhangend logistiek bedrijventerrein. Dordtse Kil IV moet een hoogwaardig, duurzaam en innovatief karakter krijgen met een voorbeeldfunctie voor andere bedrijvenlocaties in de regio. Het wordt niet alleen landschappelijk ingepast, maar zal ook landschappelijke waarden toevoegen op de locatie zelf. Het landschappelijk kader en het orthogonale raamwerk is flexibel en biedt ruimte aan onverwachte ontwikkelingen en kansen.

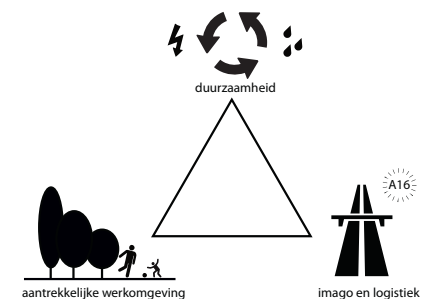
Landschappelijke inpassing en parkmanagement

De ruimtelijke opzet (raamwerk) van Dordtse Kil IV schept belangrijke voorwaarden voor het duurzaamheidsconcept. Het terrein is orthogonaal opgezet, zodat elke vierkante meter efficiënt benut wordt. Vrijwel al het water en groen wordt naar buiten gebracht en benut voor de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inrichting van het kader geeft het een grote ecologische en recreatieve waarde. Onderdeel van dit kader zijn de hoge grasdijken met nieuwe fietsroutes langs de Kil. Brede watergangen en rietkragen naar het open polderlandschap, aangevuld met bomenlanen, eilandjes met boomgroepen en ruime grasbermen geven het landschappelijk kader vorm. Het groene profiel van de bedrijfsstraten geeft het gebied een groene geleding in oost-westrichting.

Bij de aanleg en ontwikkeling van het terrein moeten uitspraken worden gedaan over het beheer en fasering. Immers het terrein wordt voor een langere tijd ontwikkeld. Daarvoor wordt een vorm van parkmanagement opgericht; een samenwerkingsverband tussen de ondernemers, gemeente en andere belanghebbenden om het beheer op het terrein goed te organiseren. Parkmanagement is erop gericht om de kwaliteit van het bedrijventerrein te handhaven en een positieve bijdrage te leveren aan het ondernemersklimaat. Vanuit duurzaamheid kan, middels het parkmanagement, nagedacht worden aan het bij elkaar plaatsen van bedrijven die elkaar nodig hebben om delen van hun productieprocessen op elkaar te laten aansluiten (half fabricage, eindmontage) of het clusteren van bedrijven die stof-

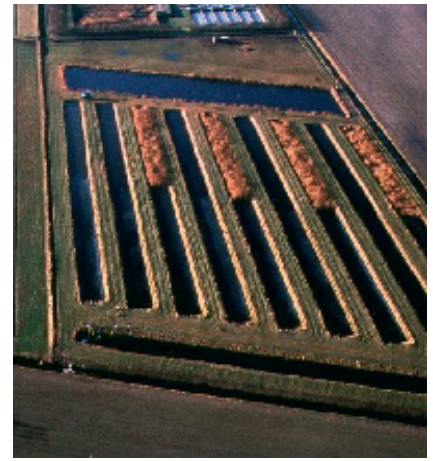
stromen kunnen uitwisselen, zoals grondstof, restwarmte of restkoude, stoom.

Het clusteren van bedrijvigheid kent een ruimtelijke component (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke expeditievoorziening) en een functionele component; bedrijven van hetzelfde type of met een zelfde activiteit vestigen zich op een bepaald deel van het bedrijventerrein. Voordelen van clustering zijn het kanaliseren van vervoersbewegingen en het verduidelijken van de uitstraling van deelgebieden.



Model
Duurzaam vestigingsklimaat

Referenties
Sfeer, toepassing en materialisatie



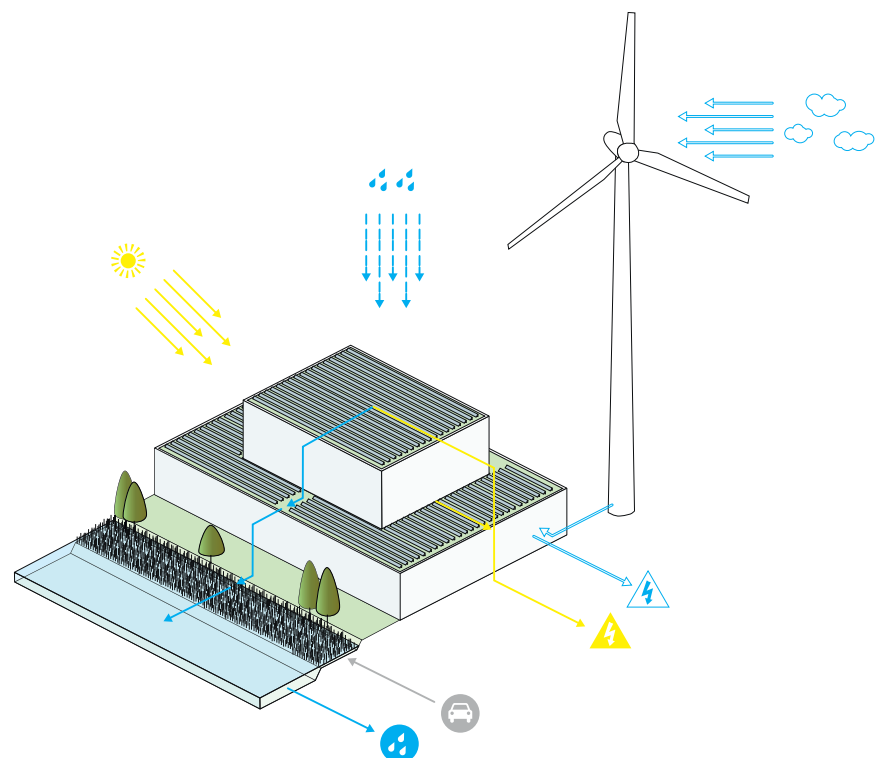
Duurzame cyclus van water en energie

De duurzaamheid in Dordtse Kil IV komt vooral naar voren in die zin dat het naast bedrijventerrein ook een watermachine en energiecentrale gaat worden. De grote, onbenutte ruimte op de daken speelt hierin een centrale rol. Dordtse Kil IV zet doelbewust in op dubbelgebruik van de daken, om hemelwater te bufferen (en vertraagd af te voeren) en zonne-energie op te wekken. Die combinatie van levert veel synergie voordelen op. Vegetatiedaken hebben bij voldoende grootte een gunstige invloed op het klimaat (CO₂ vastlegging), op het binnenklimaat (isolatie, energiebesparing) en dragen bij aan waterbuffering en de vertraagde afvoer naar het riool.

In het plangebied ligt een initiatief voor vier windmolens (Kilwind) en ten zuiden van het gebied, op de locatie Transberg, een initiatief voor velden met zonnepanelen. Het wordt echt interessant wanneer deze, en de energiewinning van daken, onderling aan elkaar gekoppeld worden en bruikbaar voor lokale gebruikers binnen de Westelijk Dordtse Oever.

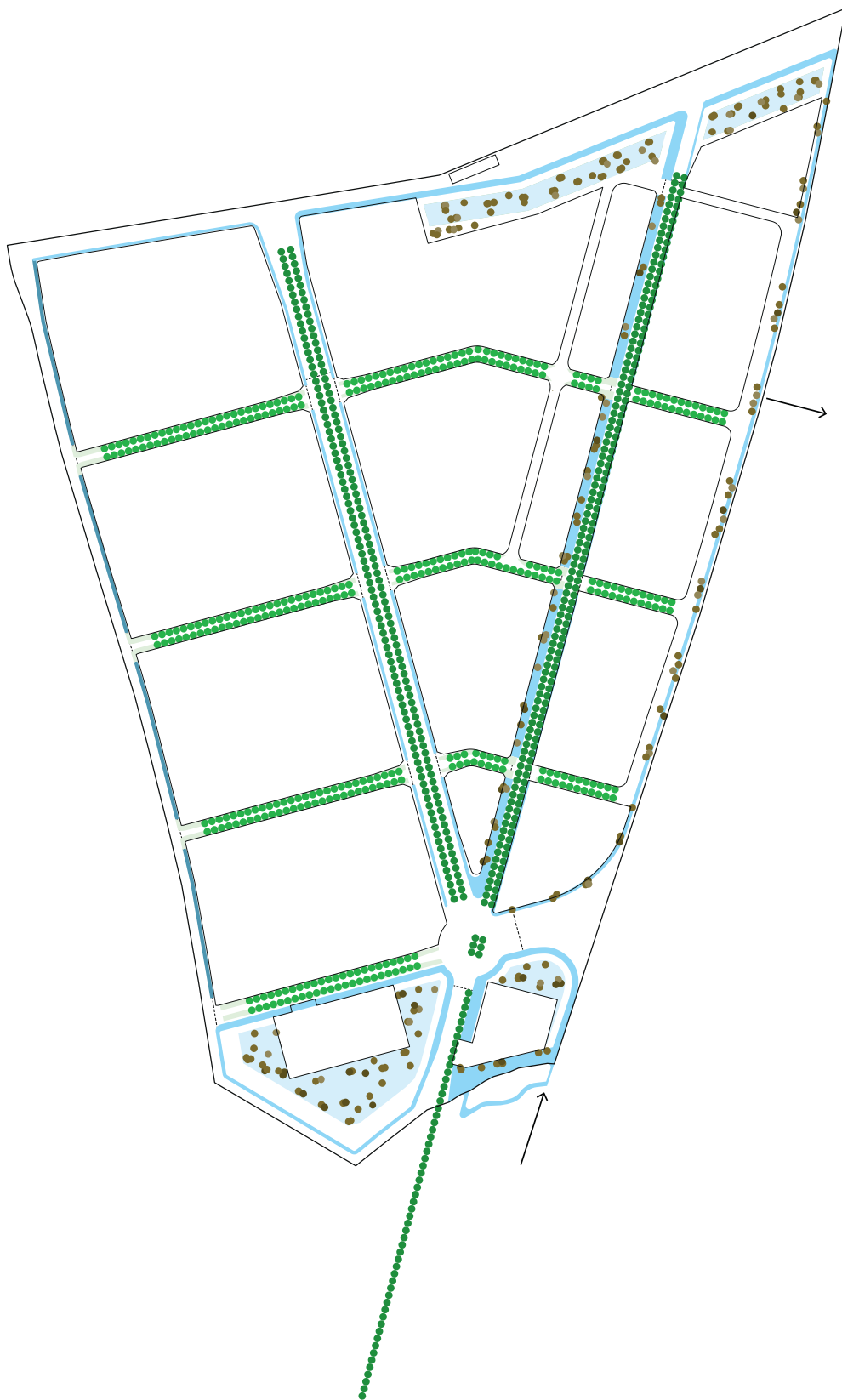
Voor het plangebied Dordtse Kil IV geldt een waterbergingsopgave met als uitgangspunt dat 10% van het gebied hiervoor wordt ingericht. Gezien de omvang en het belang van deze wateropgave wordt het water als drager van het openbare gebied van het bedrijventerrein beschouwd. In het plan is een robuust watersysteem ontworpen met zelfreinigend vermogen en waarin piekbuien kortstondig kunnen worden opgevangen en vertraagd worden afgevoerd. Het zelfreinigend vermogen van water zonder technische zuiveringstechnieken

wordt versterkt door het realiseren van open water waar waterplanten, rietfilters e.d. zorg dragen voor natuurlijke zuivering. Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlakte water waar vervolgens een natuurlijk zuiveringsproces plaats vindt. Dit levert een meerwaarde voor ecologie.



Cyclus

Watermachine en energiecentrale



Water en groen

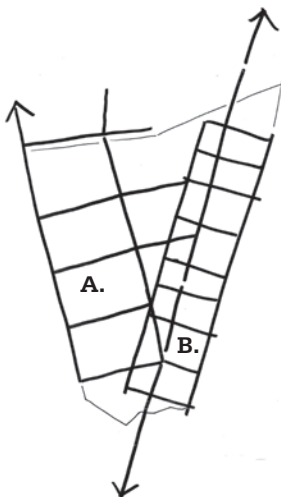
Groenblauw raamwerk levert bijdrage aan duurzaamheidsprofiel en woon-/werkklimaat

Structuur openbare ruimte

Functionaliteit van het bedrijventerrein komt tot uiting door gebruik van het grid als ordenend element in het plangebied. Twee gridstelsels met verschillende maten zijn gebruikt:

- A. een grofmazig grid in het westelijk deel van het plangebied, evenwijdig aan en haaks op de nieuwe dijk aan de Dordtsche Kil;
- B. een fijnmazig grid in het oostelijk deel van het plangebied, evenwijdig aan en haaks op de Rijksstraatweg en A16 zone.

De gridlijnen zijn vertaald in het aan te leggen stelsel van openbare ruimten. Straten en wegen, waarin de boven- en ondergrondse verkeersfuncties samen met inrichtingselementen tot kloeke profielen worden samengesteld. Het ontworpen stelsel bevat verschillende ruimtesoorten (zie de profielen) en regelt de bereikbaarheid voor zwaar logistiek (vracht)verkeer, auto en fiets.



Twee grids

Het grid als generator

De noord-zuidlijnen van het grote grid leggen het verband met de aangrenzende gebieden. De westelijke lijn, evenwijdig aan de nieuwe Kildijk, is de route naar de Zeehaven. De oostelijke lijn vormt de interne hoofdas van Dordtse Kil IV en sluit aan op de Aquamarijnweg, richting Dordtse Kil III. Samen met de west-oost verbindingen is een laddermodel geconstrueerd, waarmee een goede interne ontsluiting voor het plangebied wordt geregeld.

De verlengde Aquamarijnweg is structuurdrager als interne hoofdweg in noord-zuidrichting heeft een laanprofiel, 2 rijbanen van 7 meter met dubbele bomenrij en verbindt de entreeronde met het verkeerstechische centrum van DKIV. Deze knoop, op circa 250 m. ten zuiden van de Wieldrechtse Zeedijk gelegen, is uit te voeren als een grote rotonde, maar ook als een met verkeerslichten geregelde vierarmig kruispunt.

Een andere belangrijke structuurdrager is de Rijksstraatweg, hoewel deze binnen Dordtse Kil IV zelf niet betrokken is in de autoverkeerstructuur. De Rijksstraatweg met een bestaand profiel van essenbomen blijft een belangrijke rol vervullen voor het (recreatieve) fietsverkeer. De belangrijke west-oostlijnen van het kleinere grid kruisen de Rijksstraatweg gelijkvloers. Deze wegen regelen de ontsluiting van bedrijfskavels en dragen bij aan het landschap van gras en bomen. Langs de A16 wordt de lange noord-zuidlijn van het kleine grid ook gebruikt om met voorkanten en met het nieuwe waterlandschap tot een ontworpen etalagefront aan deze snelweg te komen.

Langzaam verkeersnetwerk

Hoewel het verblijven op een bedrijventerrein niet de eerste prioriteit heeft, en het voorgestelde werkprogramma geen grote stroom langzaam verkeer aantrekt, maakt het plangebied wel deel uit van het stadslandschap van Dordrecht. Naast werknemers op de fiets, de recreatieve fietser op doorreis (route Rijksstraatweg-Moerdijkbrug) zijn er stadsbewoners die de locatie en haar ruimtelijke kwaliteiten willen ervaren. Vandaar het voorstel om de dijken, het uitzicht over de rivier, de windmolens, het interne groen/waterlandschap en de Rijksstraatweg via een eigen langzaam verkeersnetwerk aan elkaar te koppelen.

Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik van de openbare ruimte is eenvoudig van aard. De wegen krijgen een uniforme uitstraling en worden uitgevoerd in asphalt. De ruimte naast de rijbaan wordt ingericht met groene bermen en ingeplant met bomenlanen aan de bedrijfsstraten en Aquamarijnweg. Er zijn geen trottoirs en inritten worden overal uitgevoerd in betonklinkers in een uniforme kleur, antraciet. Bij het toepassen van materialen, beplanting en werkmethode spelen milieuoverwegingen een rol. Dit betekent dat er een afweging wordt gemaakt tussen;

- Bestand tegen slijtage en schades;
- Zuinig gebruik van grondstoffen;
- Mogelijkheden voor hergebruik;
- Minimaal gebruik van energie en water;
- Geen gebruik van schadelijke stoffen

Referenties

Sfeer, toepassing en materialisatie



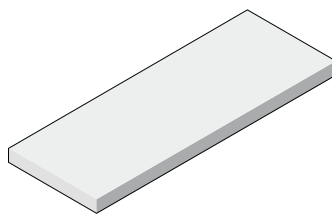
Architectuurbeeld

Eenduidig volume

Voor Dordtse Kil IV worden zo min mogelijk regels aan architectuur en kavelinrichting gesteld, zodat bedrijven een optimale bedrijfsefficiëntie kunnen realiseren. Wel wordt een architectonische inspanning gevraagd om tot een samenhangend geheel van zakelijke bebouwing en open(bare) ruimte te komen. Om de veelvoud van bedrijfsuitingen en bedrijfsgebouwen te temperen wordt de bedrijfsbebouwing zo veel mogelijk in één (hoofd)volume opgelost. Eén robuust volume, vaak in de vorm van een hal en kantoorfaciliteiten om het te bebouwen programma in samenhang te organiseren. Aan of op het volume kan een 'doosje' worden toegevoegd, als kantoorruimte (zie schema's op deze pagina). Gebouwdelen vormen een eenheid, zowel in volume, als in kleur en materialisering.

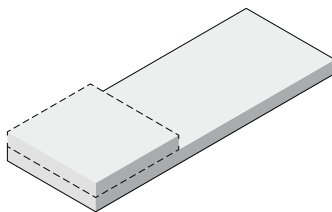
Kenmerkend voor logistieke bedrijventerreinen zijn de grote oppervlaktes daken. In traditionele plannen wordt dit oppervlakte zelden benut, terwijl hier goede kansen liggen voor een vertraagde hemelwaterafvoer (groene daken) en een dubbelgebruik voor energie opwekking (zonnepanelen). Juist de combinatie van de twee is interessant; groene daken zorgen voor minder schommelingen in temperatuur, en leveren een bijdrage aan de isolatie van het gebouw. Zo kan elk dak bijdragen aan een duurzaam bedrijventerrein Dordtse Kil IV.

Voor de specifieke kavels worden het gewenst architectonisch beeld en de ambities nader toegelicht in het hoofdstuk 'kaveltypes en bouwvolumes'.



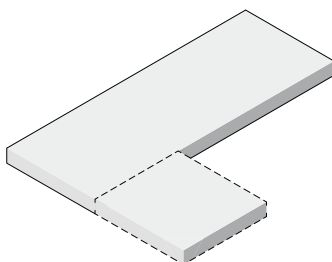
Hoofdvolume

Eenduidig volume



Volume optie A

'Doosje' erop



Volume optie B

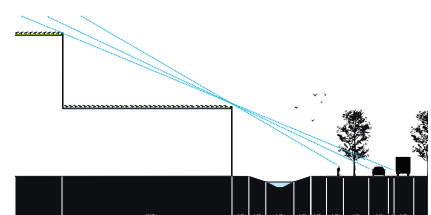
'Doosje' eraan

Bouwhoogte

De bouwhoogteregeling maakt dubbel ruimtegebruik, bijvoorbeeld door stapeling mogelijk. Bovendien moet het de initiatiefnemer voldoende flexibiliteit bieden om de bedrijfsvoering optimaal te organiseren. Vandaar dat op een aantal plekken de maximale bouwhoogte op 25.00 meter is gesteld conform de afspraken Structuurvisie Dordrecht 2020. Incidenteel kan door dubbel grondgebruik en door specifieke logistiek gerelateerde activiteiten, door installaties en door bijzondere voorzieningen van deze hoogtemaat worden afgeweken tot een maximum van 30.00 meter. Zo wordt voor de geplande windmolens uitgegaan van een tiphoogte van 120 meter als maximum.

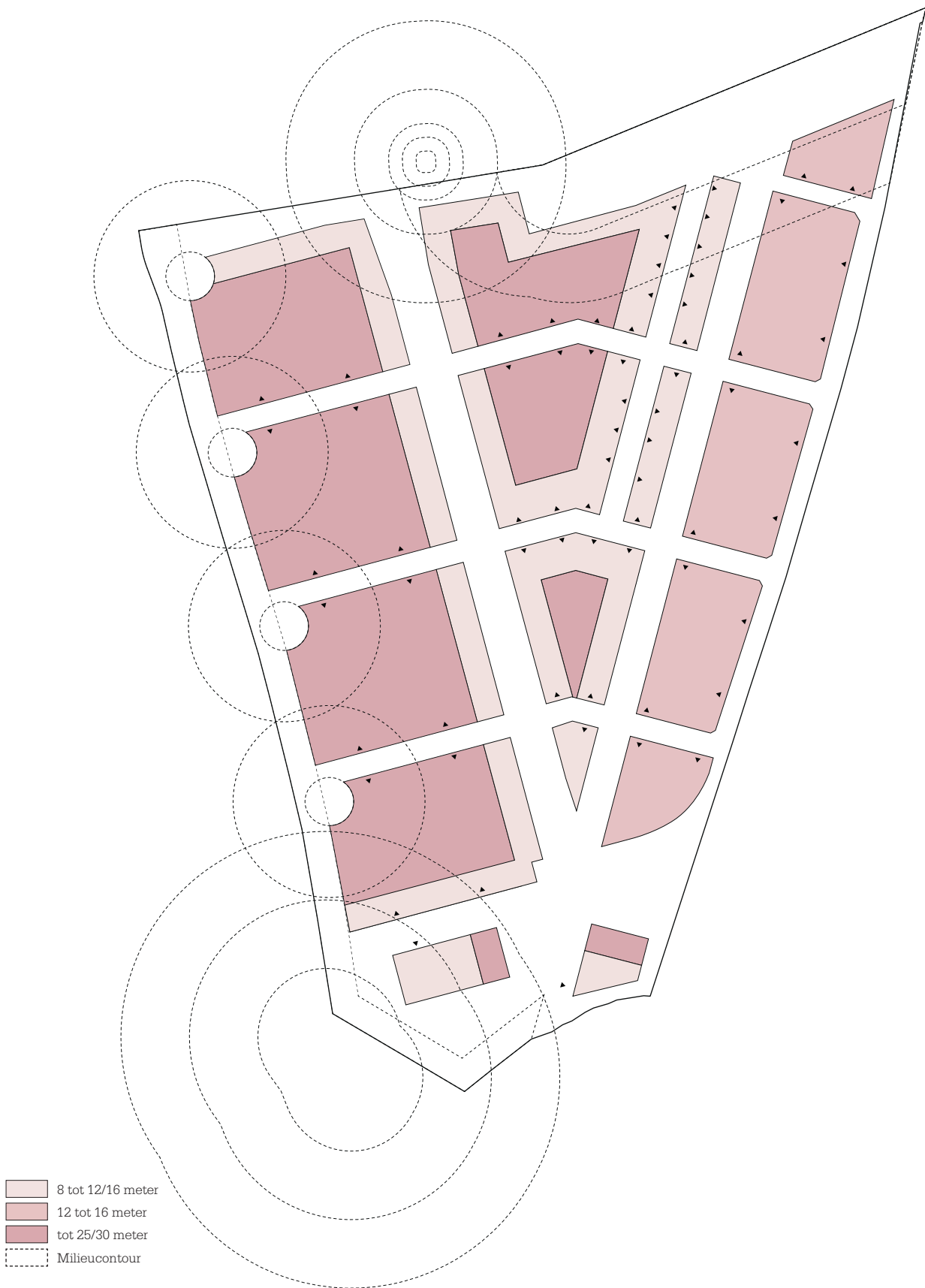
Maatvoering van bouwhoogten voor bedrijfsgebouwen leidt tot de volgende reeks:

1. van 8 tot 12/16 meter voor het kleine en middensegment; incidenteel is een hoogteaccent mogelijk;
2. van 12 tot 16 meter als regel voor de kavels in de etalage;
3. hoogteaccenten tot 25/30 meter als verbijzondering voor de eilandkavels in het zuiden;
4. van 8 tot 12/16 meter met mogelijkheid tot 25/30 meter in een zoneringsom het stapelen op grote kavels mogelijk te maken.



Aquamarijnweg

Studie hoogtegeleding logistieke kavels

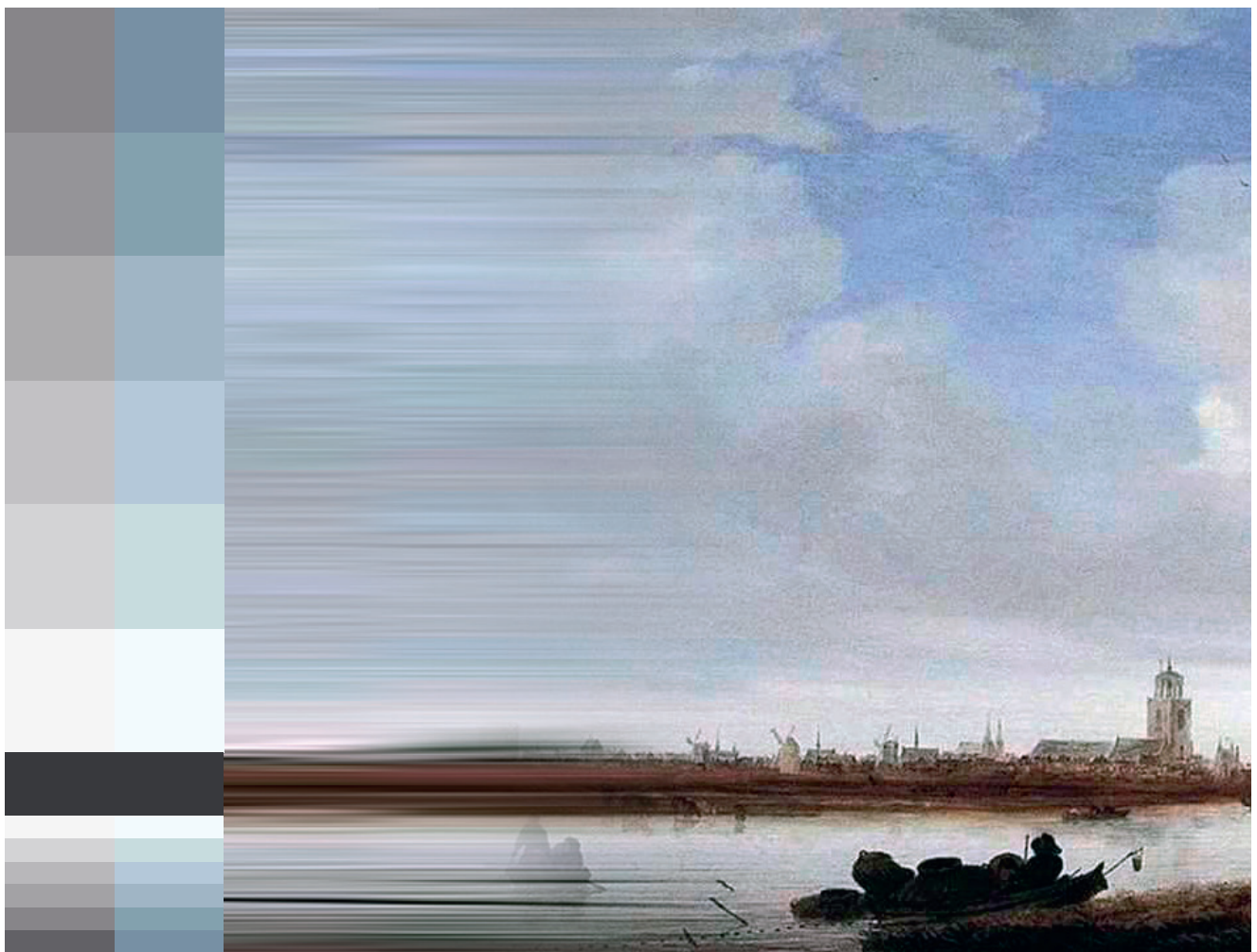


Zonering Bouwhoogte en milieucontour
n.t.b.

Materiaalgebruik en reclame

De bebouwing wordt uitgevoerd in eigentijdse, duurzame materialen in lichte grijs tinten, aansluitend bij de Hollandse lichten. Materialen die bijdragen aan het duurzame karakter van het Dordtse Kil IV. Naast het eigentijdse karakter is de hoofdregel dat ieder gebouw één bepalend materiaal in één hoofdkleur kent. In de architectonische en constructieve detaillering dient vervolgens de beeldkracht van dit materiaal uitgangspunt te zijn. In dit document zijn verschillende voorbeelden opgenomen ter inspiratie van opdrachtgevers en architecten.

De reclame- en naamsaanduidingen vormen integraal onderdeel van de architectuur en zijn bij voorkeur op begane grondlaag geplaatst. Het mag in ieder geval nooit boven de daklijn uitsteken. Om eenduidigheid en samenhang te bevorderen wordt een standaardtype straatnaambekleding toegepast in combinatie met duidelijke uniforme borden / zuilen met huisnummers en bedrijfsnamen. Omwille van een samenhangende uitstraling van het terrein, wordt eenduidig kleurgebruik als eis gesteld voor bijvoorbeeld verlichting, fietsenstallingen, vuilnisbakken etc., ook op de voorterreinen.



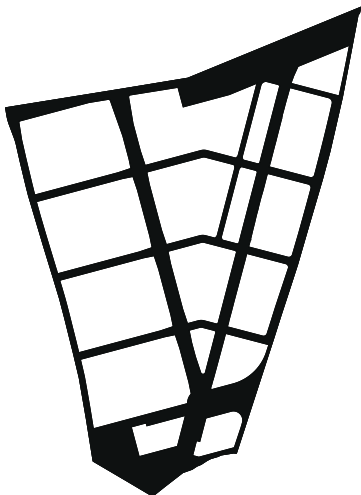
Kleurspectrum

Fragment en bewerking op 'Gezicht op de Oude Maas bij Dordrecht', Jan van Goyen

Kaveltypes en bouwvolumes

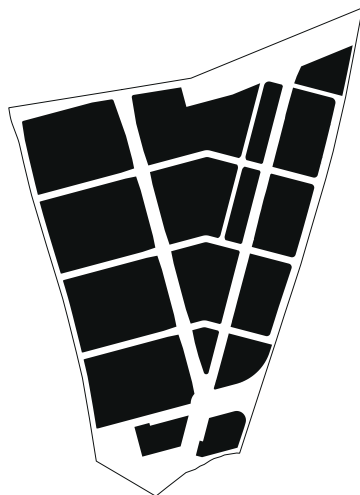
Kaveltypes

In het plangebied onderscheiden zich een viertal types kavels die in grootte en variatie aansluiten op de vraag vanuit de markt. Middels deze kavels en de inrichting daarvan ontstaat, in samenhang met het raamwerk, een flexibel orderingsprincipe waarmee het gebied toekomstbestendig wordt ingericht. Het plan moet nieuwe, onverwachte vragen vanuit de markt kunnen opnemen.



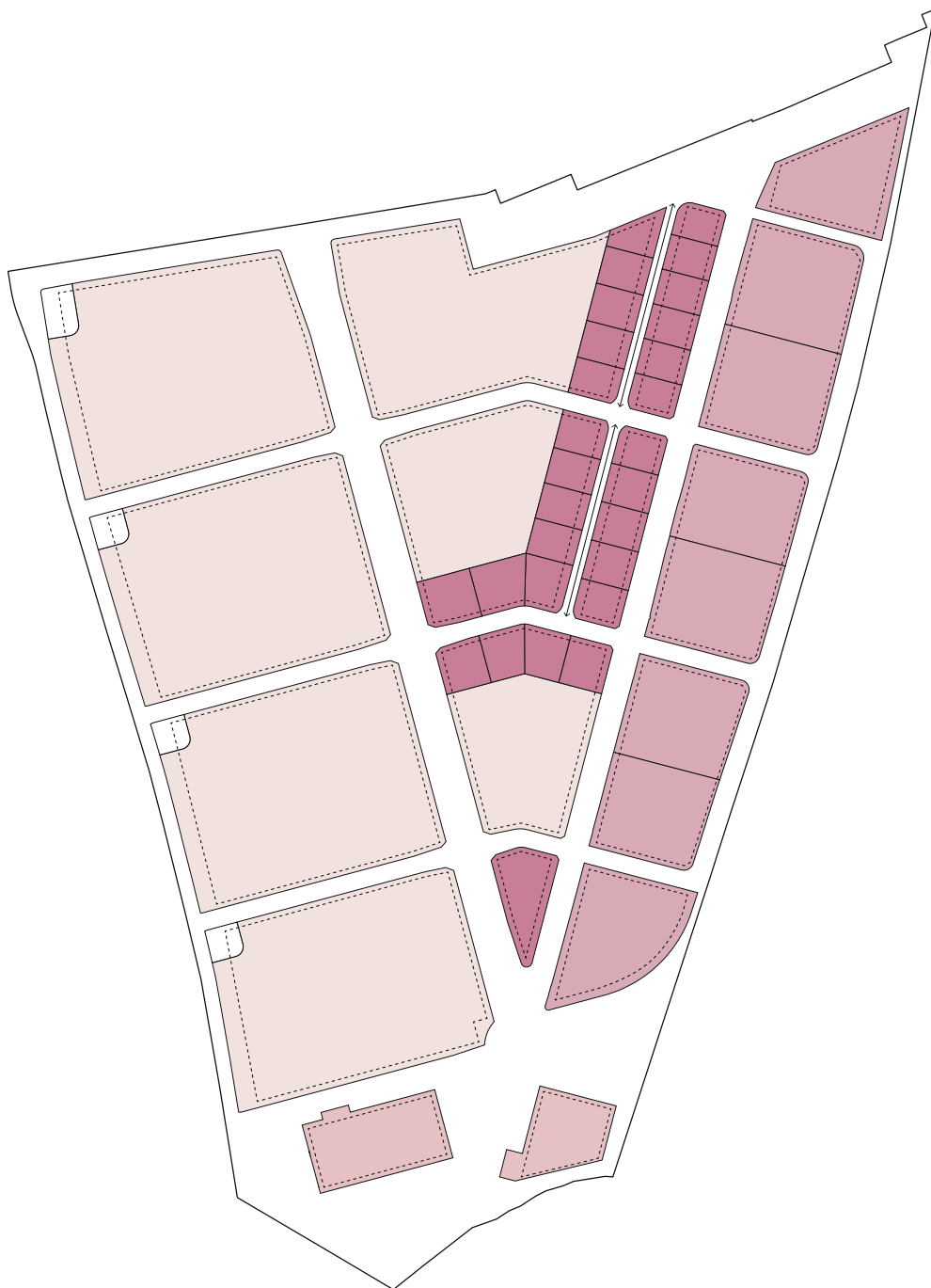
Raamwerk





Infrastructuur, groen en water



Bouwvelden

Uitgebaarterrein



-  Grootschalige logistieke kavels
-  Kleinschalige bedrijfskavels
-  Kavels in de etalage
-  Eilandkavel

Kaveltypes

Vier verkavelingstypes ten behoeve van zowel (inter)nationale en lokale vraag

Eilandkavel

Ambitie architectuur

De bebouwing zal zich duidelijk te profileren aan de entreeruimte. Aan de zijde aan de hoofdvoorgevelrooilijn is de ruimte om te verbijzonderen met een hoogteaccent. Hierdoor zijn andere programma's mogelijk. De gevels hebben een strakke, moderne uitstraling die niet te 'schreeuwerig' is. De bebouwing is sculpturaal, doch niet 'wulps'. Installaties (zonnepanelen, luchtzuiveringsinstallaties enz.) dienen opgelost te worden binnen het bouwvolume en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

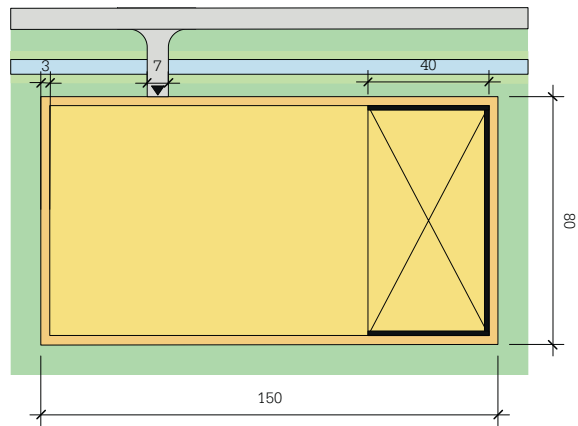
De gevels hebben een overwegend horizontale geleding, passend bij het grootschaligekarakter van het terrein. Raampartijen en bewerkingen van het gevelmateriaal worden gebruikt om de iconische vorm te versterken. Ook bijzondere detaillering (bv. hoekoplossingen, dakranden, etc) en verwerking van reclame- en naamsaanduidingen in de architectuur kan hieraan bijdragen.

Ambitie kavel

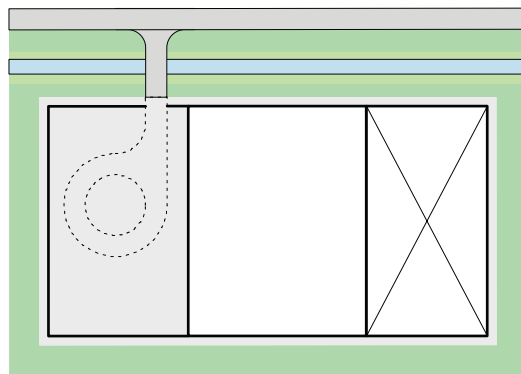
Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden, waarbij voor de voorgevelrooilijn geen personenauto's mogen worden geparkeerd. Uitgangspunt is één duidelijke inrit van maximaal 7 meter breed per bedrijfskavel. Voor het overige deel van het perceel dient een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verharding van de openbare ruimte en het private terrein te worden aangebracht. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden hierdoor volledig op eigen terrein plaats. Parkeerplaatsen mogen niet direct op het openbaar gebied worden ontsloten.

Criteria

- Bebouwingspercentage 50%- 100%
- Karakter 100% representatief
- Oriëntatie op het logistiek verdeelpunt
- Maximale bouwhoogte 25 meter
- Bebouwing op 100% op rooilijn aan zijde logistiek verdeelpunt
- Gevel aan logistiek verdeelpunt zo transparant mogelijk
- Muur, 'schijngevel' of spijlenhekwerk op erf grens, 2.50 hoog (als voorgeschreven)
- Inritbreedte 7 meter
- Vrijwaringszone: 3 meter
- Parkeer-, en manoeuvreerruimte op eigen kavel organiseren
- Open opslag niet zichtbaar vanaf openbare weg



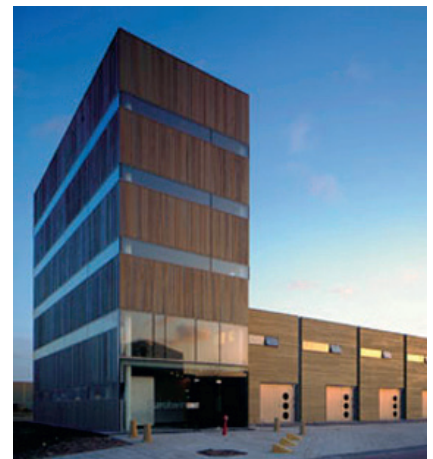
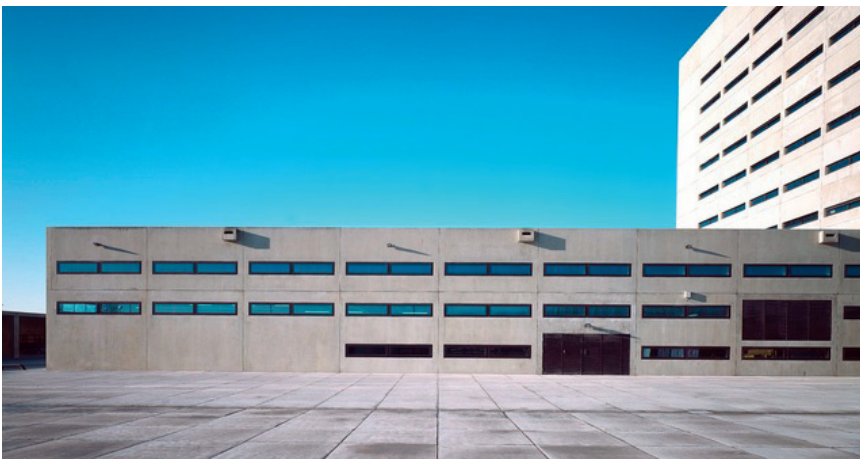
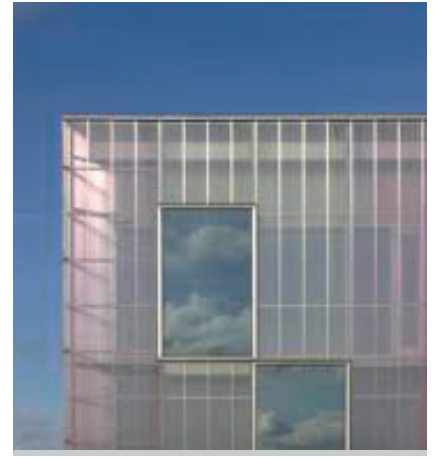
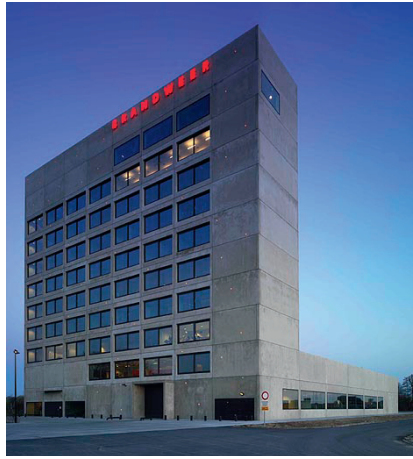
-  Vrijwaringszone
-  Bebouwbaar gebied
-  Gebouw op rooilijn
-  Hoogte accent
-  Setback locatie
-  Restrictiezones windturbine en dijk
-  Entree zijde
-  Loadingsdock grens



Bouwenvelop
Voorbeeldverkaveling



Referenties
Eilandkavels



Kavels in de etalage

Ambitie architectuur

De bebouwing zal zich duidelijk te profileren aan de A16. De zijde aan de hoofdvoorgevelrooilijn dient zich te presenteren als voorzijde. De gevels hebben een strakke, moderne uitstraling die niet te 'schreeuwerig' is. De bebouwing bestaat uit eenduidige, geometrische vormen met platte daken. Installaties (zonnepanelen, luchtzuiveringsinstallaties enz.) dienen opgelost te worden binnen het bouwvolume en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van kwalitatief steen- of plaatachtig materiaal van metaal en glas. De voorgevel uit dient overwegend uit transparant materiaal te worden vormgegeven. Het gebruik van kunststoffen wordt geminimaliseerd, tenzij hierbij overtuigend een blijvende hoogwaardige uitstraling kan worden gegarandeerd.

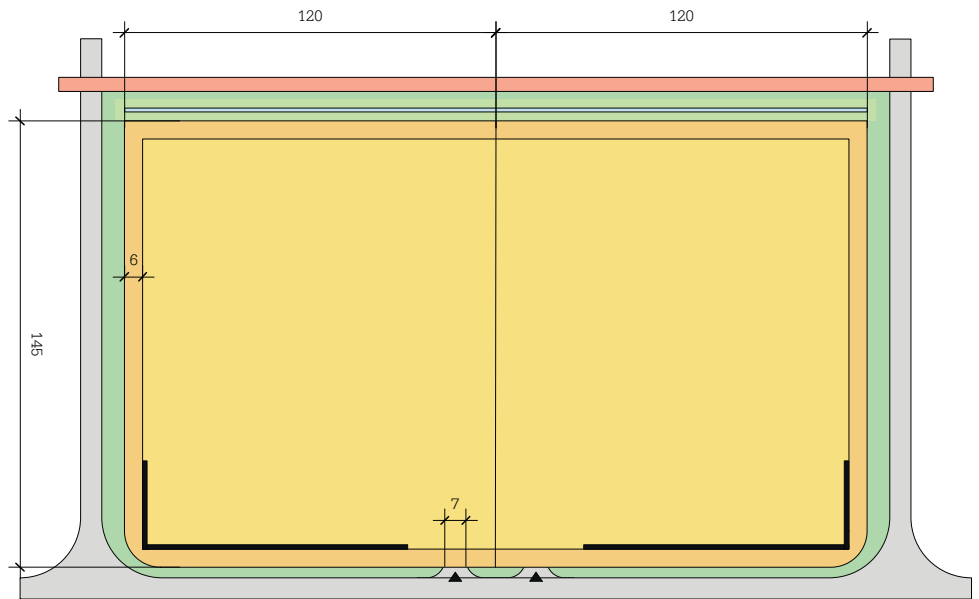
De gevels hebben een overwegend horizontale geleding, passend bij het grootschaligekarakter van het terrein. Ter accentuering kan bijvoorbeeld bij entreepartijen een verticale geleding worden aangebracht. Raampartijen worden gebruikt om een visuele geleding van de gevel aan te brengen, maar ook bijzondere detaillering kan hieraan bijdragen (bv. hoekoplossingen, dakranden, etc).

Ambitie kavel

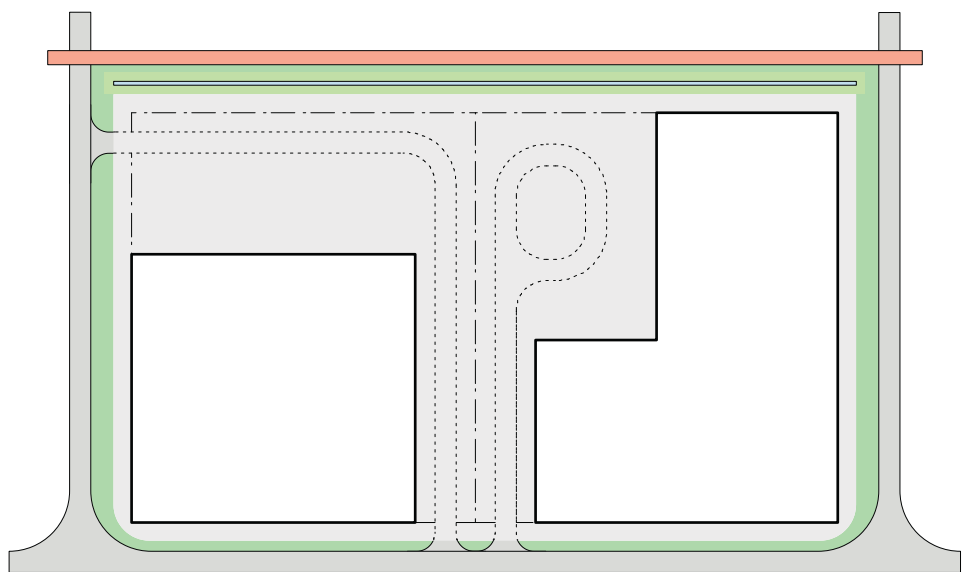
Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden, waarbij voor de voorgevelrooilijn geen personenauto's mogen worden geparkeerd. Uitgangspunt is één duidelijke inrit van maximaal 7 meter breed per bedrijfskavel. Voor het overige deel van het perceel dient een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verharding van de openbare ruimte en het private terrein te worden aangebracht. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden hierdoor volledig op eigen terrein plaats. Parkeerplaatsen mogen niet direct op het openbaar gebied worden ontsloten.

Criteria

- Bebouwingspercentage 50%-70%
- Karakter 100% representatief
- Oriëntatie voorgevel op de a16
- Bouwhoogte 12 tot 16 meter
- Bebouwing op 75%-100% op rooilijn aan ontsluitingszijde
- Gevel aan ontsluitingszijde/A16 zo transparant mogelijk
- Vrijwaringszone: 6 meter
- Muur, 'schijngevel' of spijlenhekwerk op erfgrens, 2.50 hoog (als voorgeschreven)
- Inritbreedte 7 meter
- Parkeer-, en manoeuvreerruimte op eigen kavel organiseren
- Open opslag en installaties niet zichtbaar vanaf openbare weg



-  Vrijwaringszone
-  Beboubaar gebied
-  Gebouw op rooilijn
-  Hoogte accent
-  Setback locatie
-  Restrictiezones windturbine en dijk
-  Entree zijde
-  Loadingsdock grens



Bouwenvelop
Voorbeeldverkaveling



Referenties

Kavels in de etalage



Kleinschalige bedrijfskavels

Ambitie architectuur

De bebouwing zal zich oriënteren op de bedrijfsstraten of de kruizingen daarvan. De zijde aan de hoofdvoorgevelrooilijn dient zich te presenteren als voorzijde. De gevels hebben een sobere, moderne uitstraling die niet te 'schreeuwerig' is. De bebouwing bestaat uit eenvoudige, geometrische volumes met platte daken. Installaties (zonnepanelen, luchtzuiveringsinstallaties enz.) dienen opgelost te worden binnen het bouwvolume en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

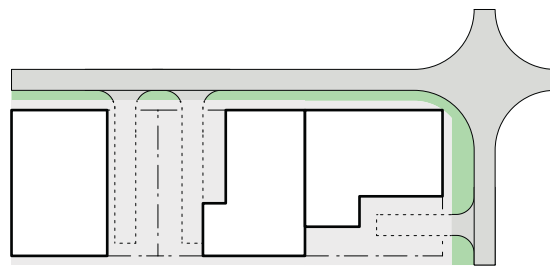
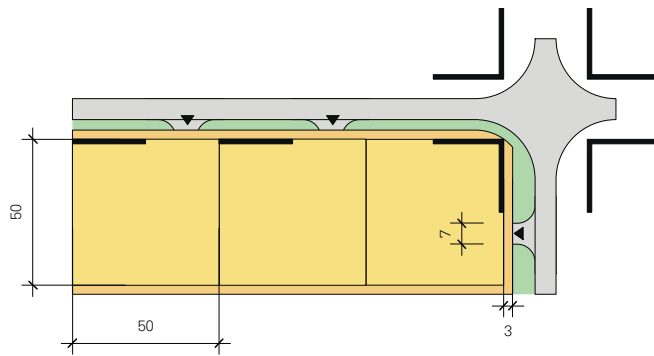
De gevels hebben een overwegend horizontale geleding, passend bij het grootschaligekarakter van het terrein. Ter accentuering kan bijvoorbeeld bij entreepartijen een verticale geleding worden aangebracht. Raampartijen worden gebruikt om een visuele geleding van de gevel aan te brengen.

Ambitie kavel

Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden, waarbij voor de voorgevelrooilijn geen personenauto's mogen worden geparkeerd. Uitgangspunt is één duidelijke inrit van maximaal 7 meter breed per bedrijfskavel. Voor het overige deel van het perceel dient een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verharding van de openbare ruimte en het private terrein te worden aangebracht. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden hierdoor volledig op eigen terrein plaats. Parkeerplaatsen mogen niet direct op het openbaar gebied worden ontsloten.

Criteria

- Bebouwingspercentage 50%-70%
- Karakter functioneel, sober en doelmatig
- Maximale bouwhoogte 16 meter
- Bebouwing minimaal 50% op rooilijn aan ontsluitingszijde
- Kavels aan de doorgaande bedrijfsstraten worden aan de bedrijfsstraat georiënteerd.
- Vrijwaringszone: 3 meter
- Muur of spijlenhekwerk op erfgrans, 2.50 hoog (als voorgeschreven)
- Inritbreedte 7.00 meter
- Parkeer-, en manoeuvreerruimte op eigen kavel organiseren
- Open opslag niet zichtbaar vanaf ontsluitingsweg



-  Vrijwaringszone
-  Bebouwbaar gebied
-  Gebouw op rooilijn
-  Hoogte accent
-  Setback locatie
-  Restrictiezones windturbine en dijk
-  Entree zijde
-  Loadingsdock grens

Bouwenvelop
Voorbeeldverkaveling



Referenties

Kleinschalige bedrijfskavels



Grootschalige logistieke kavels

Ambitie architectuur

De bebouwing zal zich met name profileren aan de Aquamarijnweg. De zijde aan de hoofdvoorgevelrooilijn dient zich te presenteren als voorzijde. De gevels hebben een robuuste, moderne uitstraling die niet te 'schreeuwerig' is. De bebouwing bestaat uit eenduidige, geometrische vormen met platte daken.

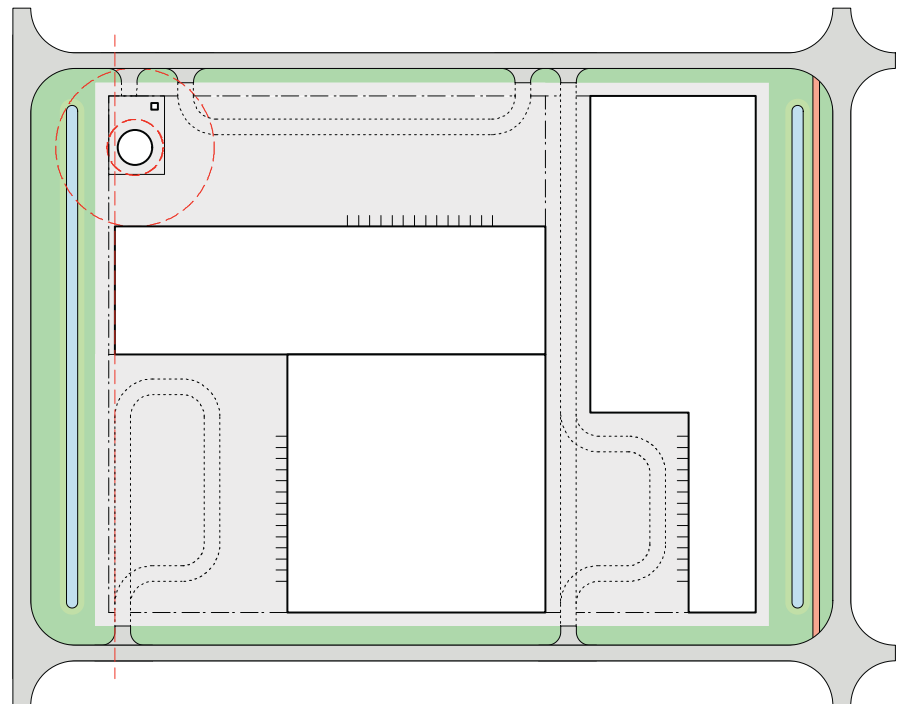
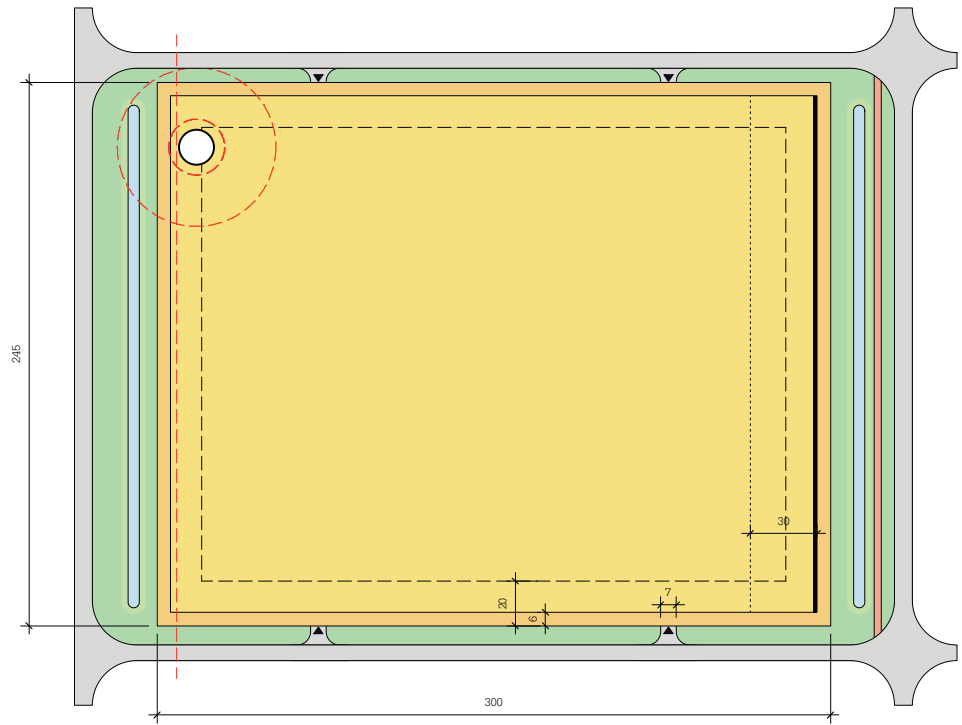
De gevels hebben een overwegend horizontale geleding, passend bij het grootschaligekarakter van het terrein. Ter accentuering kan bijvoorbeeld bij entreepartijen een verticale geleding worden aangebracht.

Ambitie kavel

Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden, waarbij voor de voorgevelrooilijn geen personenauto's mogen worden geparkeerd. Voor het overige deel van het perceel dient een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verharding van de openbare ruimte en het private terrein te worden aangebracht. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden hierdoor volledig op eigen terrein plaats. Parkeerplaatsen mogen niet direct op het openbaar gebied worden ontsloten.

Criteria

- Bebouwingspercentage 50%-70%
- Karakter functioneel, sober en doelmatig
- Maximale bouwhoogte 16.00 meter met setback tot 25.00 meter
- Bebouwing op 75%-100% op rooilijn aan hoofdonthoudingweg (Aquamarijnweg)
- Muur of spijlenhekwerk op erf grens, 2.50 hoog (als voorgeschreven)
- Inritbreedte 7.00 meter
- Vrijwaringszone: ... meter
- Loadingdocks minimaal 20.00 meter uit rooilijn.
- Parkeer-, en manoeuvreerruimte op eigen kavel organiseren
- Open opslag uit zicht vanaf openbare weg



-  Vrijwaringszone
-  Bebouwbaar gebied
-  Gebouw op rooilijn
-  Hoogte accent
-  Setback locatie
-  Restrictiezones windturbine en dijk
-  Entree zijde
-  Loadingsdock grens

Bouwenvelop
Voorbeeldverkaveling



Referenties

Grootschalige bedrijfskavels



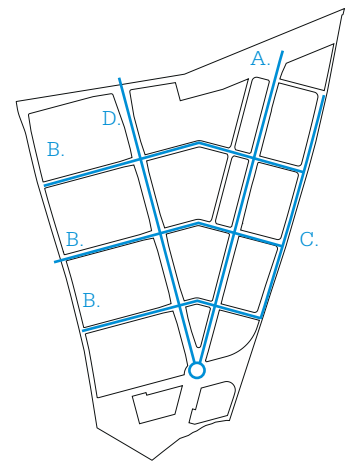
Openbare ruimte

Wegprofielen

Ambitie

Het accent bij de inrichting van straat- en wegprofielen ligt op een hoge logistieke kwaliteit, een doelmatige, robuuste ambitie voor de openbare ruimte op het bedrijventerrein. Dit betekent dat de kwaliteit wordt gezocht in een rustig, eenduidig beeld. De openbare ruimte fungeert als een rustig kader voor de grootschalige bedrijfsgebouwen en terreinen. Vrachtwagens, bestelbussen en personenauto's rijden hier af en aan. Daarvoor wordt voor de openbare ruimte een materialisatie voorgesteld van asfalt, antraciet klinkers, bomenrijen natuurvriendelijke oevers en bloemrijke grasbermen.

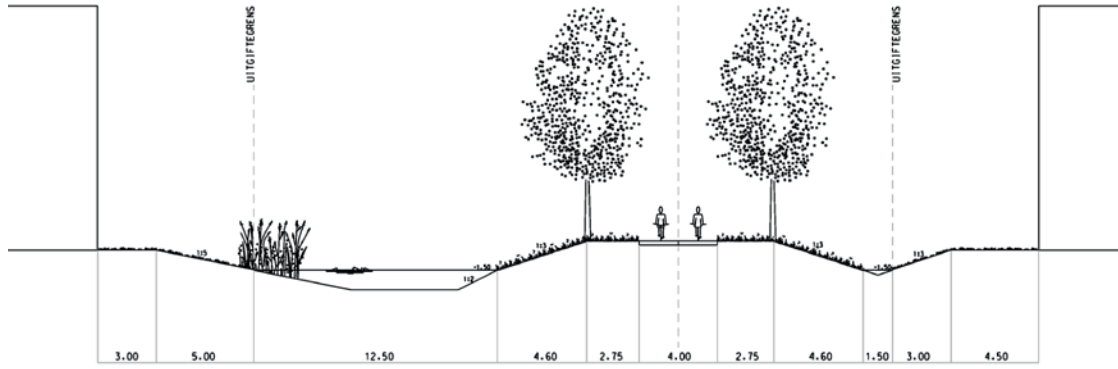
Ook fietsers bereiken via het bedrijventerrein hun bestemming. Voor al deze soorten gebruikers moet een eigen plek (gescheiden infrastructuur), voldoende ruimte en overzicht zijn. Bezoekers bereiken veilig en snel de juiste locatie. Het beeldkwaliteitplan legt sterk nadruk op de kwaliteiten voor algemeen gebruik, verkeersveiligheid en parkeren. Er wordt minder aandacht gegeven aan de recreatieve kwaliteit en voorzieningen, behalve in het profiel van de Rijksstraatweg. Deze cultuurhistorisch waardevolle weg wordt ontdaan van verkeersdruk van het bedrijventerrein en volledig ingericht voor de fietser en wandelaar.



Criteria

- Alle wegen zijn ingericht volgens de verkeersrichtlijnen en bieden voldoende ruimte voor twee vrachtwagens om elkaar te kunnen passeren.
- De wegen krijgen een uniforme uitstraling en worden uitgevoerd in asfalt.
- De ruimte naast de rijbaan wordt ingericht als bloemrijke grasberm met extensief beheer. Er zijn geen trottoirs.
- Inritten worden bij voorkeur uitgevoerd in asfalt, indien dat niet mogelijk is dan uitvoeren in betonklinkers (keiformaat) in een uniforme kleur, antraciet.
- In de openbare ruimte wordt geen ruimte gereserveerd voor parkeren. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- Bewegwijzering/verwijsborden worden uniform uitgevoerd en staan bij de entree van het bedrijventerrein.
- Openbare verlichting sluit aan bij de armaturen van Dordtse Kil III - Type xx.

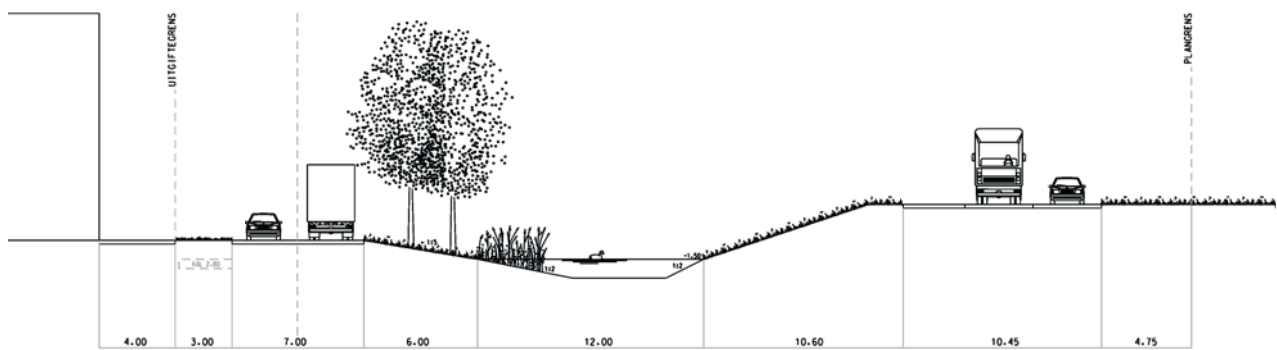
A.



B.



C.



D.



Boomstructuur

Ambitie

De beplanting bestaat uit inheemse soorten die aansluiten bij het omliggende polder- en uiterwaardenlandschap. De straten en wegen worden beplant met boomsoorten horende bij het polderlandschap, zoals es (*Fraxinus excelsior*) en populier (*Populus x canadensis*). De waterrijke landschappelijke zones worden aangeplant met landschappelijke beplanting die hoort bij het uiterwaarde landschap, laagvertakte en meerstammige zwarte els (*Alnus glutinosa*), berk (*Betula pedula*) en wilg (*Salix alba*). De achterzijde van de bedijven die aan de Wieldrechtse Zeedijk staan wordt afgeplant met Italiaanse populier (*Populus nigra* 'Italica'). In de bermen en taluds wordt een een bloemrijk grasmengsel toegepast. Aan weerszijden van de Rijksstraatweg worden de bestaande essen gehandhaafd.

Langs het eerste deel van de ontsluitingsweg wordt aan de noordzijde een bomenrij geplant. Deze bomenrij dient als groen scherm naar de achterliggende bebouwing. De beplanting langs de Aquamarijnweg sluit aan bij Dordtse Kil III en bestaat uit essen. Ter hoogte van het logistiek verdeelpunt wordt de bomenrij onderbroken om optimaal zicht te kunnen bieden op de vijverpartij en de omliggende bebouwing. De bedrijfsstraten worden met populieren aangeplant.

Criteria

- De laanbomen zijn inheems en van de 1e grootte.
- De bestaande bomenlaan langs de Rijksstraatweg van essen (*Fraxinus excelsior*) blijft gehandhaafd uit ruimtelijk, ecologisch (migratie) en cultuurhistorisch perspectief.
- Langs de ontsluitingsstructuur Aquamarijnweg (hoofdinfrastructuur) wordt een bomenlaan aangeplant van fijnbladige essen (*Fraxinus excelsior*) in aansluiting op Dordtse Kil III.
- Bedrijfsstraten krijgen een uniforme identiteit door aanplant van bomen. Het gekozen assortiment bestaande uit Populier (*Populus x canadensis*).
- In de taluds van de brede watergangen en rietkragen wordt in een losse structuur een assortiment van (meerstammige) wilg, berk en zwarte els aangeplant (*Alnus glutinosa*, *Betula pedula* en *Salix alba*).
- De achterzijde van de bedijven die aan de Wieldrechtse Zeedijk staan wordt afgeplant met Italiaanse populier (*Populus nigra* 'Italica')



Water, oevers en rietkragen

Ambitie

Rond de bedrijfsperven wordt waar mogelijk aandacht besteed aan ecologie en landschap. De groene randen rond het bedrijventerrein worden daartoe ingericht met het oog op kansen voor natuurontwikkeling. Natuurlijke oevers flauwer dan 1:3 moet zijn. Hoe flauwer de oever wordt aangelegd hoe beter dit is voor de ontwikkeling van biodiversiteit. Alle water profielen zijn volgens het beheerhandboek van de gemeente Dordrecht vormgegeven.

In de brede watergangen zijn brede rietkragen opgenomen die tevens als filter dienen. Naast het verbeteren van de waterkwaliteit levert dit natte migratieroutes op voor amfibieën, insecten en kleine zoogdieren



Criteria

- De taluds worden minimaal 1:3 uitgevoerd i.v.m. beheersbaarheid en ecologie
- Brede watergangen (vanaf 9.20 meter) worden ingericht met een rietfilter en beplanting. Deze bestaat uit inheemse soorten die aansluiten bij het omliggende landschap. Een assortiment van (meerstammige) wilg, berk en zwarte els (*Alnus glutinosa*, *Betula pedula* en *Salix alba*).

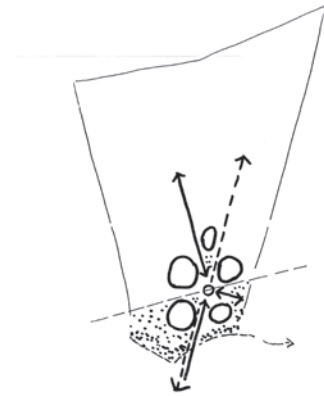


Groene entreeruimte

Ambitie

Een bijzondere plek in de opzet van Dordtse Kil IV is de groene entree-ruimte in het zuiden. Hier ligt het logistiek verdeelpunt van het stedenbouwkundig plan. Een robuuste rotonde die dient als entree het gebied in, maar ook als verdeelpunt waar Aquamarijnweg, Rijksstraatweg en parallelweg in één punt samen komen. Tevens ligt hier een scheiding tussen de waterrijke landschappelijke zone (ten zuiden) en het intensieve, op logistiek ingerichte, bedrijventerrein. De hoofdingang en de rotonde hebben een groene landschappelijke inrichting met een groene bloemrijke grasberm, de bestaande essenlaan, rietlandzones en water. De inrichting draagt in hoge mate bij aan de oriëntatie en veiligheid en wordt als een opvallende en prettige omgeving ervaren.

In de ruimtereservering van stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een uitbreiding van de infrastructuur op dit punt.





Impressie entreerimte

Vanaf de Rijksstraatweg uit het zuiden

Architectonische objecten

Overige bouwwerken en objecten

Ambitie

Om de hoofdinfrastructuur in beeld zo rustig mogelijk te houden bevinden objecten, bouwwerken en straatmeubilair zo veel mogelijk in de bedrijfsstraten. Objecten, zoals bijvoorbeeld trafo's en gasstations, ten behoeve van bedrijfsvoering moeten op eigen terrein worden geplaatst. Als het mogelijk is, bijvoorbeeld bij gemalen, dan onder de grond plaatsen, zodat aan de oppervlakte alleen een afdekplaat zichtbaar is. Er is alleen functioneel straatmeubilair zoals bewegwijzering, straatnaamborden en lichtmasten. Al deze objecten worden zo veel mogelijk in de nabijheid van de kavelgrens geplaatst, en hebben een uniforme kleur zoals de hekwerken. De objecten en bouwwerken en het hekwerk worden hierdoor verwant aan elkaar.

Criteria

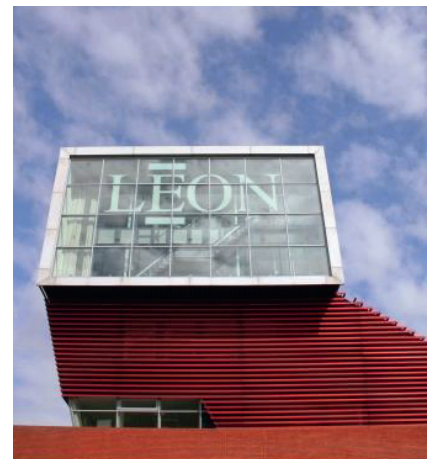
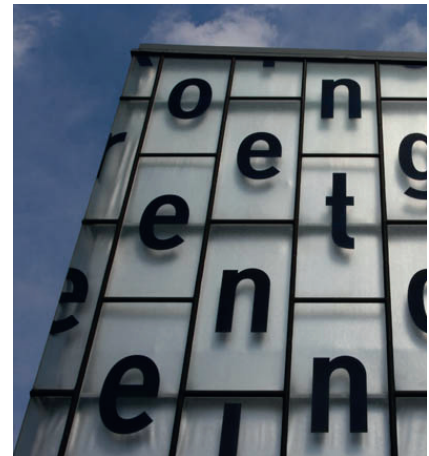
- Indien mogelijk onder de grondplaatsen
- Bouwwerken uitvoeren in eigentijdse, duurzame materialen. Kleurstelling in lichte grijs tinten en glas
- Kleur: zwart (RAL 9005), niet lichter dan antracietgrijs (RAL 7016).

Reclame uitingen

Ambitie

Vanuit het straatbeeld is een verwijzing naar de individuele bedrijven mogelijk. Dit kan door beeldmerken aan het gebouw. Deze reclame- of naamsaanduidingen moeten worden geïntegreerd in de architectuur en zijn bescheiden van omvang in relatie tot het geveloppervlak. De reclame-uitingen mogen nooit boven de dakrand worden aangebracht.

Om te voorkomen dat op het terrein een wirwar van reclamezuilen en bewegwijzering komt te staan, wordt dit in een collectieve voorziening met uniform ontwerp opgelost. De huisstijl van het bedrijventerrein is daarin leidend.



Criteria

- Maximaal 1 reclame uiting (per bedrijfsunit) per openbare ruimte
- Reclame-uitingen en de naam van het bedrijf dienen in de architectuur opgenomen te worden, aan/op de gevel.
- De reclame- of naamsaanduidingen mogen nooit boven de dakrand worden aangebracht.
- Bewegwijzering wordt opgelost in een collectieve voorziening met uniform ontwerp.
- Kleur: zwart (RAL 9005), niet lichter dan antracietgrijs (RAL 7016).



Hekwerk op kavelgrens

Ambitie

Het is van belang dat de erfgrans tussen openbaar gebied en bedrijfskavel duidelijk wordt gemarkeerd. Om een eenduidige uitstraling van het gebied te bevorderen wordt een robuust hekwerk en toegangspoort voorgeschreven. Daar waar percelen grenzen aan groenstroken of de openbare weg zijn hekwerken tot 2.50 meter voorgeschreven (type:Heras – Grence). Sierhekwerken en houten schuttingen passen niet in het beeld van dit moderne bedrijventerrein.



Hiermee zal het beeld, met name in de bedrijfsstraten, rust en eenvoud uitstralen. In aansluiting op Dordtse Kil III zijn alle hekwerken uitgevoerd in een zwarte kleurstelling: zwart of antracietgrijs.



Criteria

- Schuifpoort en hekwerk hebben een uniforme uitstraling. Identiek in type, hoogte en kleur
- Hekwerk en schuifpoort van fabricant Heras, type Grence spijlenhekwerk (of vergelijkbaar, maar wel overall identiek)
- Hekwerk op erfgrans
- Hekwerk en schuifpoort op erfgrans 2.50 meter hoog
- Kleur: zwart (RAL 9005), niet lichter dan antracietgrijs (RAL 7016).

antracietgrijs (RAL 7016)

zwart (RAL 9005)

Proces

Communicatie

In aanloop naar de vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp Logistiek park Dordtse Kil IV en het voorliggende beeldkwaliteitplan is het besproken met het projectteam Dordtse Kil IV van de gemeente Dordrecht.

De stukken worden, na vooroverleg met welstand, naar verwachting medio 2014 door de raad vastgesteld.

Kwaliteitssturing en bewaking

Dit beeldkwaliteitplan geeft aan op welke manier en onder welke voorwaarden Dordtse Kil IV gerealiseerd kan worden. Het legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten en de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte vast.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel te komen tot een hoogwaardig plan met samenhang tussen de bebouwing onderling, tussen de bebouwing en de openbare ruimte en tussen het plangebied en het omliggende plandelen. Het beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking van Dordtse Kil IV en vervangt de welstandsnota voor dit plangebied. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de welstandscommissie van de gemeente Dordrecht bij de beoordeling van de plannen.

Dit beeldkwaliteitplan is niet bedoeld als blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar, mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven.

Bronnen

Dit stedenbouwkundig plan kwam tot stand op basis van de volgende rapporten en onderzoeken.

- Het ontwikkelingsperspectief van de A16-zone. Dienst Stadsontwikkeling Atelier Quadrat, werkgroep A16, juni 1990
- Scenariostudie Drechtsteden 2030, naar een samenhangend ontwikkelingsperspectief. Gemeente Dordrecht, 1997
- Project Zuidcorridor, infrastructuur en bedrijfsterreinen in een integrale context. Eric Luiten en Ed Joosting Bunk, juni 1998
- Ontwerp Structuurvisie Dordrecht 2020. Gemeente Dordrecht, februari 2008
- Stedenbouwkundig Masterplan Dordtse Kil IV. Gemeente Dordrecht, oktober 2009
- Aanvulling op het Stedenbouwkundig Masterplan Dordtse Kil IV. Gemeente Dordrecht, augustus 2010
- Projectrapportage Ontwerpfase Dordtse Kil IV. Gemeente Dordrecht, mei 2013
- Bedrijventerrein Dordtse Kil IV: Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen. Gemeente Dordrecht, juni 2013
- Bedrijventerrein Dordtse Kil IV: Programma van eisen, juni 2013
- Windturbines: verkennend onderzoek. Ingenieursbureau Drechtsteden, september 2013
- Schetsontwerp van de verbetering van het bestaande viaduct en fietsbrug op de A16 te Dordrecht. Ingenieursbureau Drechtsteden, november 2013
- Afwikkelstudie verkeer Dordtse Kil IV. Goudappel Coffeng, april 2014
- Stedenbouwkundig plan Logistiek Park Dordtse Kil IV. Rijnboutt, mei 2014

Colofon

Projectleider

Nico van Klinken
Gemeente Dordrecht

Redactie

David Kloet
Rijnboutt, Amsterdam

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan Logistiek Park
Dordtse Kil IV
Dordrecht

Status

Concept

Datum

April 2014

Ontwerpteam

Nico van Klinken
Walter Beers
Arie den Dekker
Ries van der Pijl
Paul Jaspers
Robert Kraak
Willem van de Putten
Johan van Loon
Petra de Deugd
David Kloet

Met medewerking van

Jos Schild (RHDHV)
Caroline Winkelhorst (RHDHV)
Asta de Vries (IBD)
Rene Huisman (IBD)
Mazin Abdullsada (IBD)
Richard Koek (Rijnboutt)
Mark Spaan (Rijnboutt)

Projectteam

Nico van Klinken
Walter Beers
Hans Veeke
Joost Niemantsverdriet
Paul Jaspers
Robert Kraak
Willem van de Putten
Wim van de Linden
Martijn van de Bosch
Johan van Loon
Ries van der Pijl
Saskia Wubben
Petra de Deugd
David Kloet

Rijnboutt bv
Barentszplein 7
1013 NJ Amsterdam
T +31 (0)20 530 48 10
F +31 (0)20 530 48 20
www.rijnboutt.nl