



GEMEENTEBARENDRECHT



**GEBIEDSVISIE
DIERENSTEINWEG**

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Locatie	5
Beleid	9
Planologische aspecten	12
Visie op de locatie	14
Randvoorwaarden	19
Modellen	24



Inleiding

Aanleiding

De locatie Dierensteinweg / Lorentzweg ligt tussen de A15 en bedrijventerrein Dierenstein. Het station Barendrecht ligt daarnaast binnen handbereik. Het gebied is uitstekend bereikbaar en vormt een belangrijke entree van Barendrecht. Het gebied wordt nu echter onderbenut. Er zijn dus kansen om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven. Zo lopen er op korte termijn enkele contracten af, maar zijn er op de locatie ook ondernemers met (veranderende) wensen en ambities. De ontwikkeling van de De Stationstuinen heeft ook invloed op het plangebied. Enkele bedrijven die nu nog bij het station liggen moeten namelijk voor deze ontwikkeling worden verplaatst. De Dierensteinweg biedt mogelijkheden voor het vestiging van deze bedrijven. Op deze manier kan ook worden voldaan aan de door de provincie vereiste compensatie van het oppervlak van bedrijven met een hoge milieucategorie.

Doel

Het doel is om te komen tot een gebiedsvisie, die een ruimtelijk en landschappelijk raamwerk (Randvoordenkaart) voorstelt met mogelijkheden voor de programmatische invulling. De gebiedsvisie geeft richting, inzicht en samenhang in toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. Onderdelen binnen deze gebiedsvisie zijn:

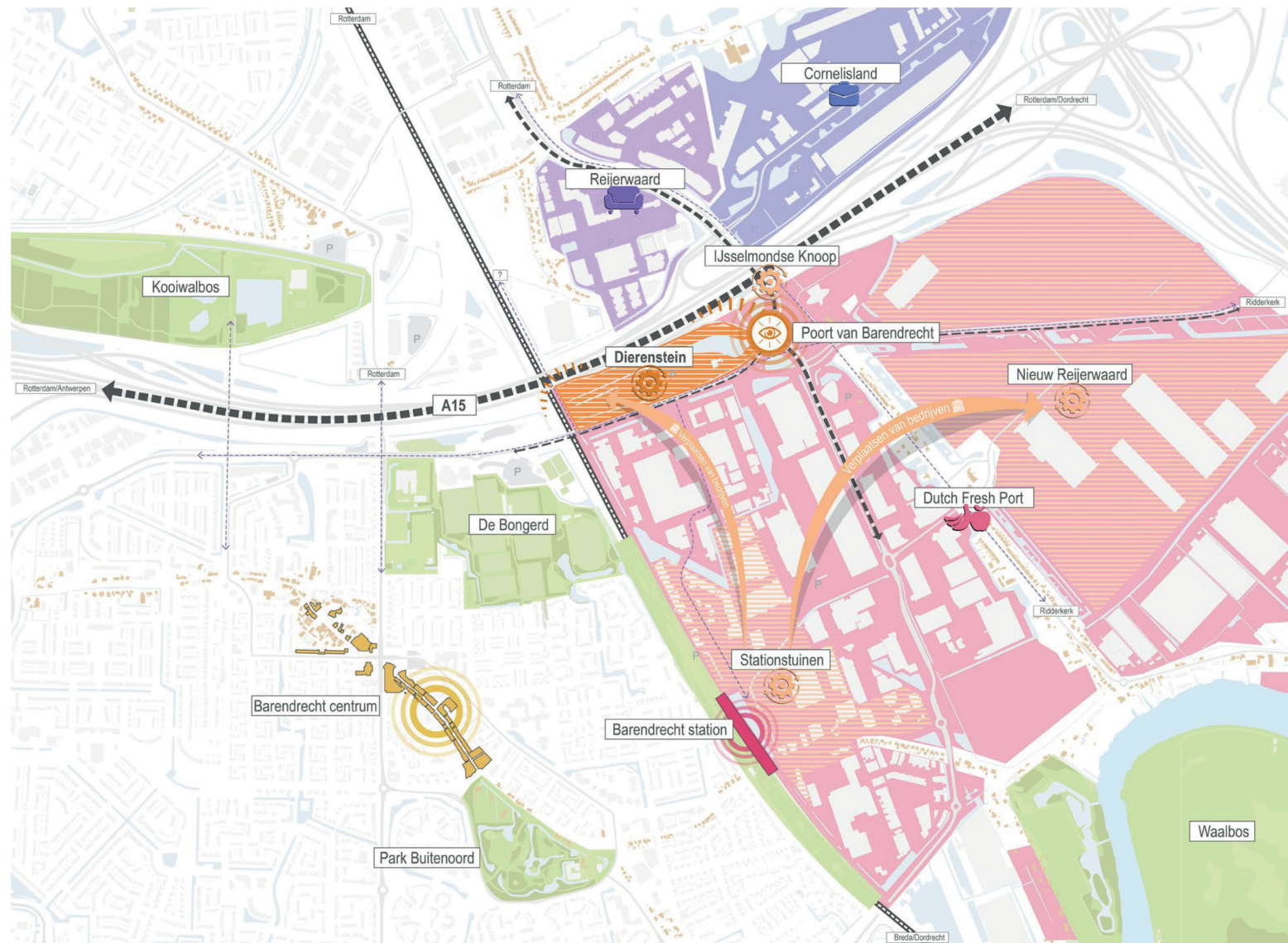
- Logische verkeersontsluiting en parkeervoorziening;
- Omgang met externe veiligheid, milieu en geluid, zoals de A15, LPG-vulstation, vervuild gronddepot en de ondergrondse gasleidingen;
- Goede inpassing (toekomstig) programma;
- Versterken entreefunctie van de plek voor Barendrecht;
- Aansluiten op ontwikkeling De Stationstuinen.

Scope

De scope van het project beperkt zich tot het plangebied (zie afbeelding pagina 4). Van het plangebied wordt eerst een ruimtelijke analyse gemaakt om kwaliteiten en aandachtspunten inzichtelijk te maken. Deze kwaliteiten en aandachtspunten bieden ontwerpaanleidingen voor de ruimtelijke randvoorwaarden. De ruimtelijke randvoorwaarden bieden enerzijds flexibiliteit en ruimte voor verschillende keuzes. Anderzijds geeft het houvast en kaders om de ruimtelijke samenhang te borgen. Daarnaast wordt globaal inzichtelijk gemaakt welke functies een plek kunnen krijgen in het plangebied.

Legenda

-  Groenstructuur
-  Gebiedsontwikkelingen
-  Bedrijvigheid AgroVersFood-logistiek
-  Plangebied
-  Centrum Barendrecht
-  Station Barendrecht
-  Historische lintenstructuur
-  Poort van Barendrecht
-  Exposurezijde Dierenstein aan A15
-  Hoofdontsluiting
-  Spoor
-  Hoofdfietsroute
-  Verplaatsen bedrijven uit Stationstuinen
-  Omliggende parkeerterreinen



Positionering van plangebied in omgeving. Bron: BRO

Locatie

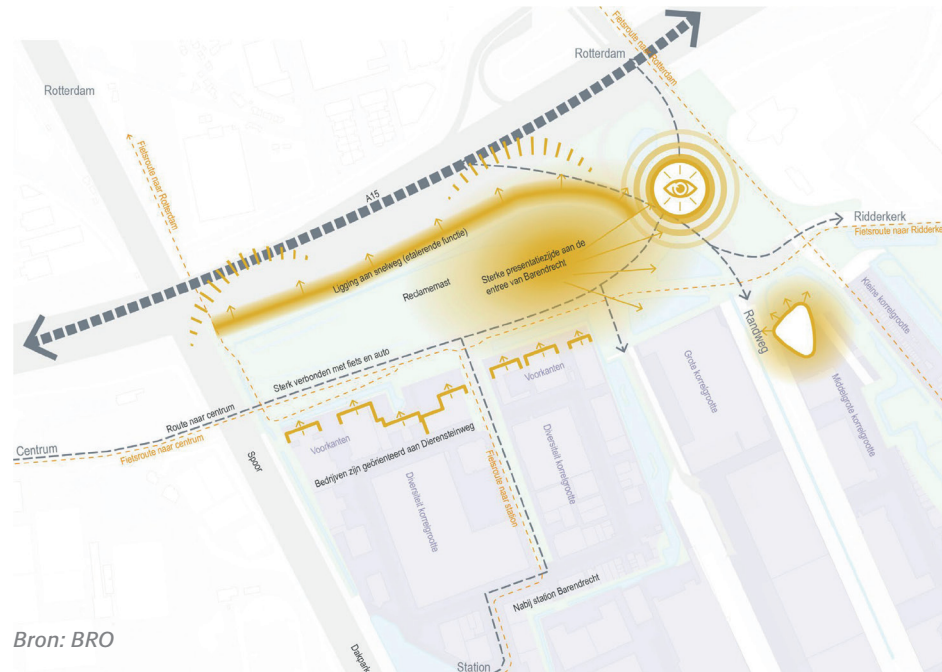
Positionering

- Het plangebied is gelegen binnen Dutch Fresh Port.
- Met de ligging aan de IJsselmondse Knoop vormt het gebied de entree van Barendrecht.
- Gelegen op korte afstand van het station en centrum van Barendrecht.
- Het plangebied is ingesloten in infrastructuur (spoor, snelweg, viaduct).
- Door de herontwikkeling van De Stationstuinen wordt een deel van de bedrijven bij het station verplaatst naar Nieuw Reijerwaard en het projectgebied.



Plangebied in rode omkadering. Bron: BRO

Kwaliteiten en aandachtspunten



Bron: BRO

Kwaliteit: Entree van Barendrecht met hoge knooppuntwaarde

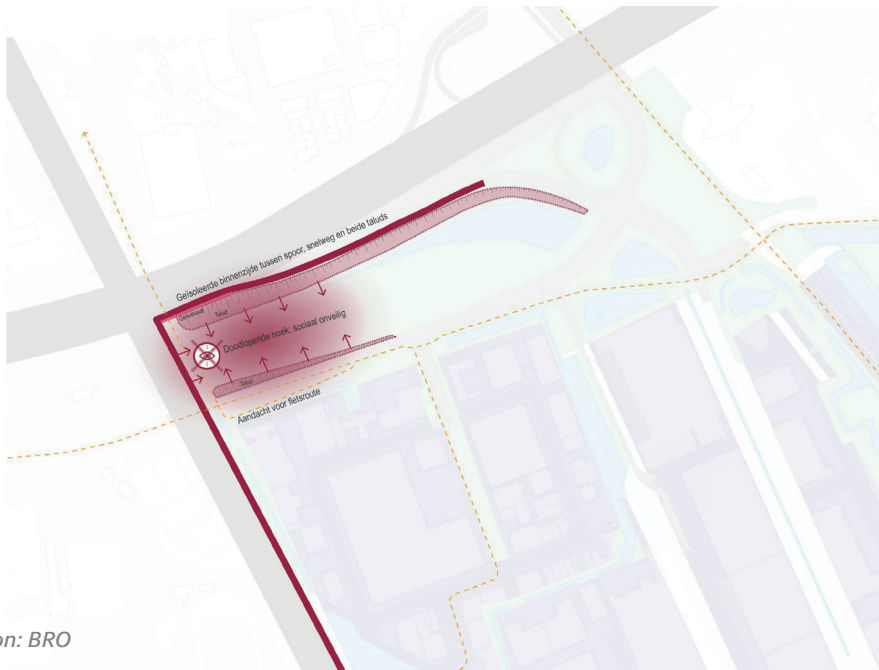
- Het plangebied kent een hoge knooppuntwaarde en is goed bereikbaar vanaf de snelweg, fietsroutes en het station.
- Door de ligging rondom de IJsselmondse Knoop vormt het plangebied de zichtlocatie en entree van Barendrecht.



Bron: BRO

Kwaliteit: Groen en Waterrijk omgeving

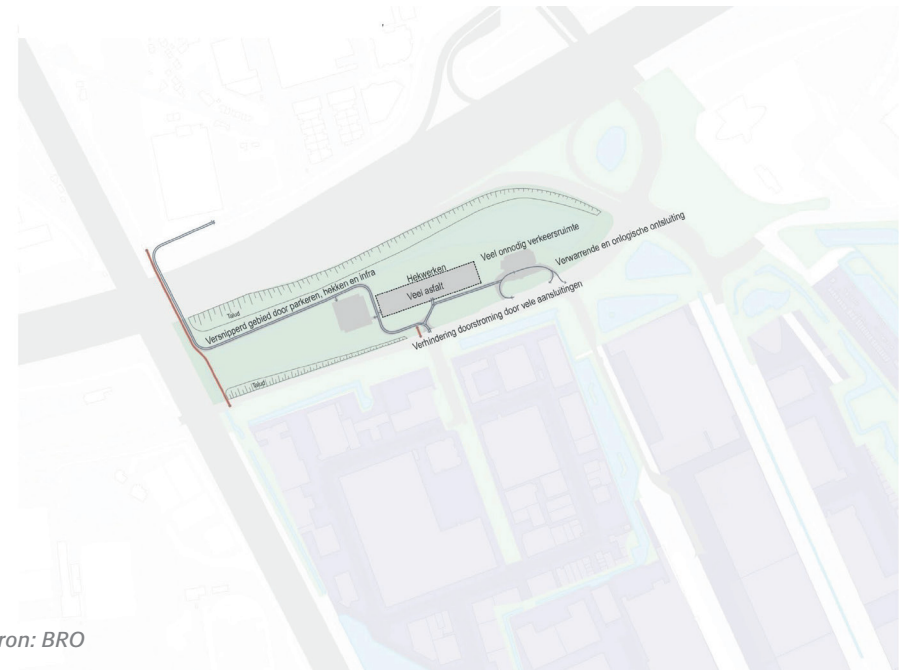
- Het plangebied bestaat grotendeels uit groene ruimtes en is tevens waterrijk.
- Deze groene ruimtes zijn voornamelijk restruimtes waar de (ruimtelijke) kwaliteit en belevingswaarde beperkt is.
- Er zijn twee groenstructuren herleidbaar; de groenstrook 'bovenlangs' gelegen aan de snelweg en de groenstrook 'onderlangs' gelegen aan de Dierensteinweg.
- Het water in het gebied vervult een rol als regenwaterretentie.



Bron: BRO

Aandachtspunt: Sociaal onveilige achterzijde

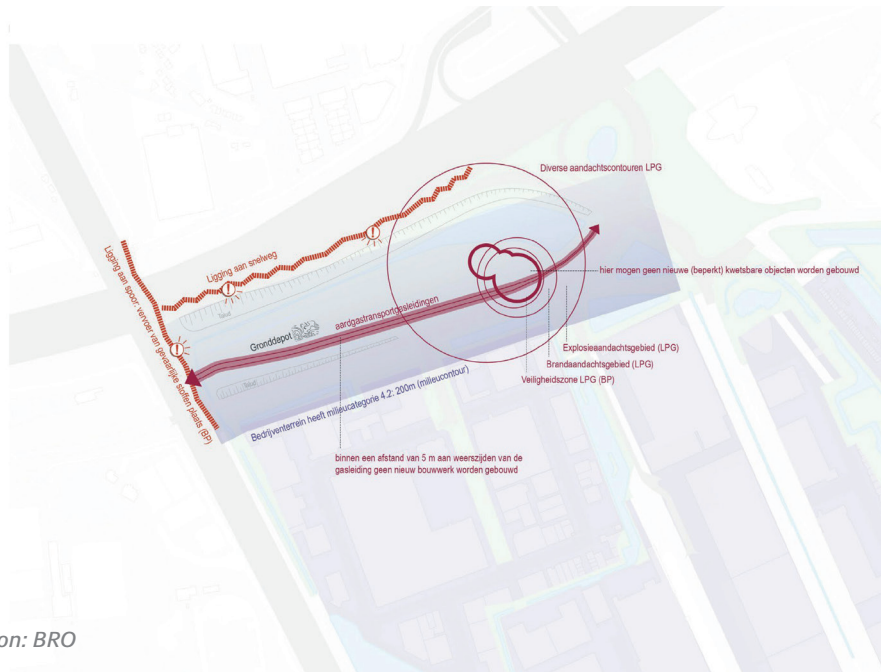
- Door de ligging aan de A15, de spoorlijn en het talud van Dierensteinweg ligt het plangebied geïsoleerd van zijn context.
- Het deel van het plangebied dat tussen de taluds ligt, is een doodlopende hoek die gekenmerkt kan worden als sociaal onveilig.



Bron: BRO

Aandachtspunt: Ontbreken van heldere structuur

- In het plangebied hebben in de loop der tijd diverse functies een plek gekregen; restaurant De Beren, parkeerplaats en het tankstation.
- De ruimtelijke samenhang ontbreekt; Vernippering van functies, de Lorenzweg loopt niet optimaal door het gebied, de ruimtelijke structuur ontbreekt, groene ruimtes tussen infrastructuur en vele hekwerken.
- Het tankstation is op drie verschillende manieren verbonden met de Dierensteinweg. Dit maakt de ontsluiting onduidelijk en komt de verkeersdoorstroming niet ten goede.



Bron: BRO

Aandachtspunt: Ontwikkelbelemmeringen in verband met externe veiligheid en milieu

- Op het aangrenzende bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan in een milieucategorie 4.2. Dit zorgt voor milieucontour van 200 meter voor bepaalde (verblijfs) functies.
- Centraal ligt een aardgastransportleiding die conform de veiligheidscontour 5 meter langs iedere leiding vrij moet blijven van bebouwing en zo veel mogelijk van infrastructuur.
- Het tankstation heeft - met name door gebruik LPG - een flinke veiligheidscontour waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten gebouwd kunnen worden.
- Door de ligging aan de A15 zijn er eisen aan nieuwbouw, denk aan positionering, vormgeving en technisch (duurdere) oplossingen.
- Ditzelfde geldt voor de ligging aan het spoor.

Beleid

Provinciaal en regionaal

Omdat bedrijventerreinen belangrijk zijn voor een gezonde economie zet Provincie Zuid-Holland zich in voor toekomstbestendige bedrijventerreinen waarbij de kansen voor verduurzaming worden benut. Verduurzamen en toekomstbestendigheid zijn essentiële aspecten voor aantrekkelijke bedrijventerreinen. Er liggen veel kansen op het gebied van klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving, duurzame energie en circulaire economie. Door deze kansen te benutten wordt de kwaliteit van de vestigingsplaats van bedrijven. Hiermee dragen de bedrijventerreinen bij aan een CO₂ emissiearme en circulaire industrie. Hierop aansluitend heeft de Provincie 7 tips gegeven voor het vergroenen van bedrijventerreinen

Ook wordt richting gegeven aan evenwicht in vraag en aanbod. Dit wordt onder andere gedaan d.m.v. een regionaalcompensatieplan bij het transformeren van bedrijventerreinen met milieucategorie 3.1 of hoger. Zo heeft MRDH een compensatieplan opgesteld waarin onderzoek is gedaan naar compensatiemogelijkheden in de gemeente Barendrecht. Dit in verband met de transformatie in Bedrijventerrein Oost door de ontwikkeling Stationstuinen. Stec-groep heeft een quickscan gemaakt om de mogelijke compensatielocaties inzichtelijk te maken. Het plangebied is een van de aangewezen locaties waar nieuwe planologische ruimte mogelijkheden liggen.

Gemeentelijke structuurvisie

De structuurvisie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en dient als kader voor nieuwe initiatieven. In de structuurvisie is beschreven wat de speerpunten zijn van de gemeente voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Zo zet de gemeente zich in voor het stimuleren van werkgelegenheid door herstructurering van bedrijventerreinen en het realiseren van nieuwe hoogwaardige werklocaties. Deze werklocaties bevinden zich voornamelijk langs de hoofdinfrastructuren van de gemeente.

Graag biedt de gemeente haar eigen inwoners voldoende werkgelegenheid en kunnen Barendrechters in Barendrecht werken. Om dit mogelijk te maken dienen de hoogwaardige werklocaties zodanig bereikbaar te zijn dat er keuzemogelijkheid in vervoersmiddel ontstaat. Barendrecht zet zich dan ook in voor de realisatie van meer fiets- en wandelroutes die uitnodigen tot gebruik en verfijning van het openbaar vervoersnetwerk en dit beter te benutten bij ontwikkelingen.

Barendrecht streeft ernaar om meer groen en recreatie te integreren met het langzaam verkeersnetwerk. Zo nodigt dit netwerk meer uit en wordt fietsen, wandelen en bewegen in de buitenruimte gestimuleerd. Het groen dat wordt toegevoegd en het bestaande groen dienen bij te dragen aan het vergroten van de biodiversiteit in de gemeente.

Daarbij is het terugdringen van vervuiling en milieuhinder een streven in de structuurvisie.

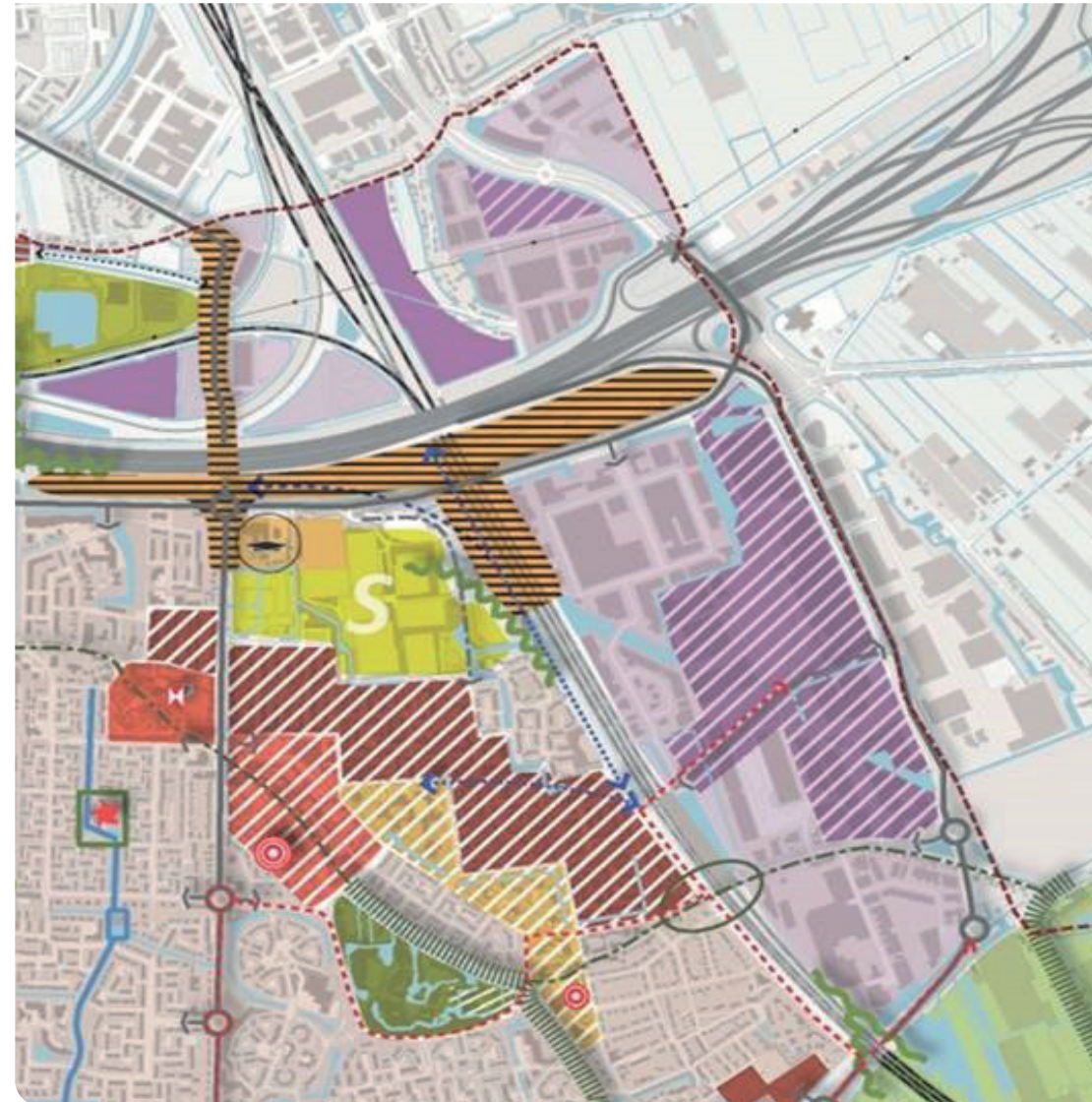
De structuurvisie geeft ook richting aan duurzaamheid in de gemeente. Zo zet de gemeente zich in voor duurzame herstructurering waarbij bestaande gebouwen worden herstructureerd of hergebruikt en waarbij multifunctionele accommodaties en meervoudig grondgebruik wordt gestimuleerd.

Het plangebied valt binnen de zone entree Barendrecht Noord-Oost. Waarin een kwaliteitsverbetering is voorgeschreven, zoals hieronder geciteerd is.

3.6.2. Kwaliteitsverbetering entree Barendrecht Noord-Oost

Ontwikkeling van het gebied rondom de Dierensteinweg en het station tot een kwalitatief hoogwaardige entree van Barendrecht is het uitgangspunt. Verdichting van het gebied is wenselijk in relatie tot de entreefunctie en de ligging nabij het station. Passende functies zijn representatieve maatschappelijke voorzieningen bedrijven en kantoren. De bebouwing wordt gerealiseerd in een groene setting voortbordurend op de groene rand van de snelweg/geluidswal. Op die wijze worden ook in deze vrij stedelijke zone groene ambities van Barendrecht verbeeld. Met de vestiging van het LOC op veld 10 van sportpark De Bongerd wordt ook invulling gegeven aan het maken van een gezicht van Barendrecht aan de Dierensteinweg.

Het realiseren van een langzaamverkeersverbinding tussen het station, Noord, De Bongerd/LOC en het Zuidelijk Randpark is wenselijk in verband met de bereikbaarheid van daar aanwezige en nog te realiseren functies. Belangrijke randvoorwaarde bij ontwikkelingen langs het spoor en de rijkswegen is de milieuc component (geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid). Daarnaast liggen in de zone langs de rijksweg ook diverse leidingen. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien passende maatregelen worden genomen.

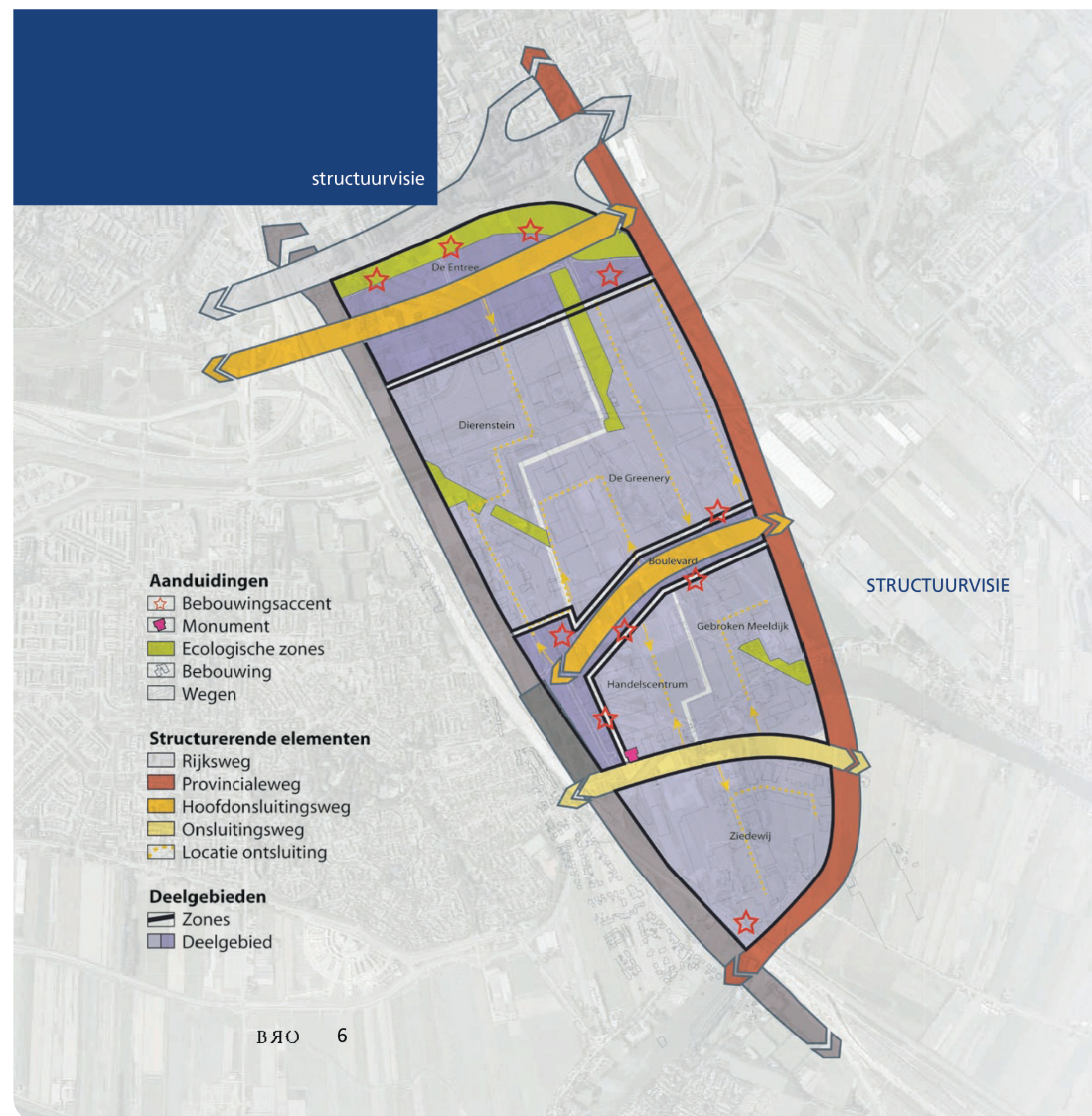


Uitsnede van de Structuurvisiekaart voor Barendrecht

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Oost

Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen aan de inrichting van het plangebied. Het Uitgangspunt is dat de openbare ruimte zoveel mogelijk uniform wordt vormgegeven en aangelegd. Dit zorgt voor een benadrukking van de samenhang in het Bedrijventerrein Oost.

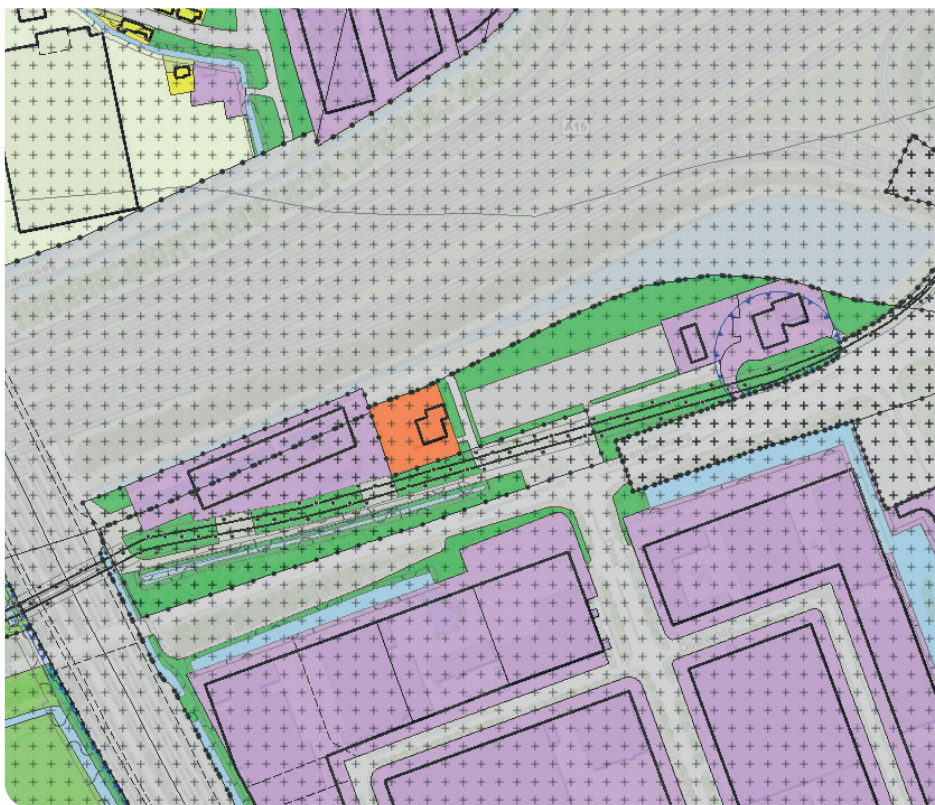
De bruikbare richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan worden meegenomen in deze gebiedsvisie om in lijn te blijven van de eerdere visies op het plangebied.



Structuurvisie afkomstig uit beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Oost.

Tijdelijk Omgevingsplan/bestemmingsplan

Op het plangebied gelden twee verschillende bestemmingsplannen Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost (vastgesteld 11-06-2013) en Dierensteinweg (nog vast te stellen). Beide bestemmingsplannen zijn gericht op bedrijventerreinen en bieden ruimte aan bedrijven met een hoge milieucategorie.



Uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen

Nota Reclamebeleid

Deze nota is medio oktober 1989 vastgesteld in de gemeenteraad. De hoofddoelstelling is het voorkomen van reclamevormen die het uiterlijk van de gemeente aantasten. De randvoorwaarden zijn echter niet nauwkeurig omschreven. Ook wordt er geen onderscheid gemaakt in gebieden (bedrijfsterreinen, woonwijken e.d.) en worden specifieke praktijkgevallen niet beschreven. Vanuit de praktijk is meer behoefte aan richtinggevend beleid gebleken.

Milieuopgave Barendrecht

Naast het landelijke beleid omtrent Duurzaamheid, dient er rekening gehouden te worden met de volgende beleidsdocumenten van de gemeente Barendrecht: de Milieuopgave Barendrecht, de Transitievisie Warmte 2024, de Kanskaart zon, het beleidskader Kleinschalige Windturbines en de Strategie Klimaatadaptatie.

Planologische aspecten

Archeologie

Waarde Archeologie – 2 bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 80 cm beneden maaiveld en een terreinoppervlakte van groter dan 100m² beslaan dienen te worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek.

Het vergunningvereiste gaat over de volgende werkzaamheden:

- Grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven;
- Het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies en dergelijke;
- Het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

Luchtkwaliteit

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de luchtkwaliteit om de gezondheid van de mens te beschermen. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van het toetsingskader in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving van de Omgevingswet. Deze wordt gevormd in paragraaf 2.2.1 Omgevingswaarden kwaliteit van de buitenlucht. In deze paragraaf worden grenswaarden voor verschillende stoffen weergegeven. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn het meest van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen.

Flora en fauna

Vooraf uitsluiten dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de flora en fauna door een ontwikkeling is voor veel ontwikkelingen niet mogelijk. Het Rijk heeft hiervoor regels opgesteld die nadelige gevolgen voor dieren of planten voorkomen. De regels stellen dat voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling wordt gecontroleerd of en welke dier- en plantsoorten in het plangebied aanwezig zijn. Maar ook wat de mogelijke nadelige gevolgen zijn voor de dier- en plantsoorten. Wanneer sprake is van mogelijk nadelige gevolgen dient de initiatiefnemer passende preventieve maatregelen te nemen. Ook dient degene tijdens en na de flora- en fauna activiteiten na te gaan of de maatregelen voldoende hebben beschermd. Wanneer de maatregelen onvoldoende hebben beschermend, dient de ontwikkeling te worden gestopt of moeten passende herstelmaatregelen worden getroffen. In verschillende gevallen geldt een specifieke zorgplicht. De wetgever verwacht hierbij dat de initiatiefnemer snapt wat hij in bepaalde gevallen moet doen of laten. Ook hebben sommige activiteiten een vergunningsplicht.

Bodem

Het Rijk heeft regels opgesteld om de bodem te beschermen na milieubelastende activiteiten. Wanneer de activiteiten mogelijk bodemverontreiniging veroorzaken dienen maatregelen te worden genomen om de bodem te beschermen. Deze maatregelen worden beschreven in het Besluit activiteiten leefomgeving. Daarnaast geeft het besluit aan voor welke activiteiten na afronding een eindonderzoek nodig is. In veel gevallen is een nulonderzoek niet verplicht. Maar deze is wel te gebruiken als toetsingsgrondslag voor het eindonderzoek. Wanneer de bodemkwaliteit is

aangetast dient de initiatiefnemer herstelmaatregelen te treffen. Voor bodem geldt een specifieke zorgplicht waarbij wordt verwacht dat:

Alle passende preventieve maatregelen tegen milieuverontreiniging worden getroffen;

- De beste beschikbare technieken worden toegepast;
- Geen significante milieuverontreiniging worden veroorzaakt;
- Alle passende maatregelen worden getroffen voor het voorkomen van ongewone voorvallen en de nadelige gevolgen daarvan;
- Voor zover verontreiniging van de bodem ontstaat: herstel van de bodem redelijkerwijs mogelijk houden.
- Geldend bodemkwaliteitskaart of aan de achtergrondwaarde

Op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken is voor het gehele grondgebied van Barendrecht een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Samen met de Nota bodembeheer vormt de bodemkwaliteitskaart het grondstromenbeleid van de gemeente. Via overgangsrecht is geregeld dat een groot aandeel van het beleid opgenomen in de nota bij inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geldend zijn. Dat geldt ook voor de bodemkaarten. De bodemkwaliteitskaarten geven een gemiddelde bodemkwaliteit weer voor grond in een bepaald gebied. Ook is opgenomen wat de bodemfunctie is en welke toepassings-eisen (kwaliteit toe te passen grond) gelden in geval van grondverzet.

De gemiddelde bodemkwaliteit van het plangebied is de klasse landbouw/natuur en het gebied is aangeduid als functieklassse industrie. Voor hergebruik van grond afkomstig vanuit het beheergebied van Barendrecht is een soepelere kwaliteitseis gesteld. Zo mag binnen het gebied grond worden toegepast met een kwaliteitsklasse die gelijk is aan de functieklassse. Grond van buiten het beheergebied dient te voldoen aan de generieke toepassingseis.

Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de omgevingsveiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), gelezen in samenhang met de regels omtrent omgevingsveiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicovolle activiteiten in de omgeving van de planlocatie. In dat geval dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beschouwd te worden met eventuele verantwoordingsplicht.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon buiten de begrenzing van de locatie van de risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die risicobron, indien degene onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor (zeer) kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. In het Bkl staan voorwaarden waaronder van deze grenswaarde mag worden afgeweken. Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Afwijking van deze standaardwaarde mag indien dit goed gemotiveerd kan worden. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen.

Aandachtsgebieden

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een risicobron in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute of een risicovolle activiteit.

Onder de Omgevingswet wordt het groepsrisico beoordeeld aan de hand van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond een risicovolle activiteit die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Binnen aandachtsgebieden dient rekening te worden gehouden met het groepsrisico.

In artikel 5.12 van het Bkl zijn drie type aandachtsgebieden rondom een risicobron gedefinieerd, te weten:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

Op welke wijze de begrenzing van de aandachtsgebieden plaatsvindt is aangewezen in bijlage VII van het Bkl.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde, maar geldt hiervoor een verantwoordingsplicht. Bij deze verantwoor-

dingsplicht moet o.a. aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, plasbrandaandachtsgebied, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten e.d.

Het aandachtsgebied geldt vanaf het moment dat de activiteit wordt ondernomen. Het aandachtsgebied hoeft dus niet eerst in het omgevingsplan aangewezen te worden.

Groepsrisico

Het GR wordt beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit. Het drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit. Er wordt rekening gehouden met het groepsrisico door de aandachtsgebieden rondom de ontwikkeling te beschouwen. Een aandachtsgebied is een gebied waar mensen onvoldoende beschermd zijn tegen omgevingsgevaar. Er zijn drie soorten aandachtsgebieden: brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden. Het groepsrisico dient verplicht te worden beschouwd als een ontwikkeling binnen een aandachtsgebied wordt gesitueerd.

De normstelling is dat er geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en/of locaties binnen een aandachtsgebied mogen worden toegelaten, tenzij kan worden gewaarborgd dat er maatregelen zijn getrokken ter bescherming van personen in die gebouwen en/of locaties, of indien het aantal aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn beperkt is.

Inventarisatie aanwezige risicobronnen

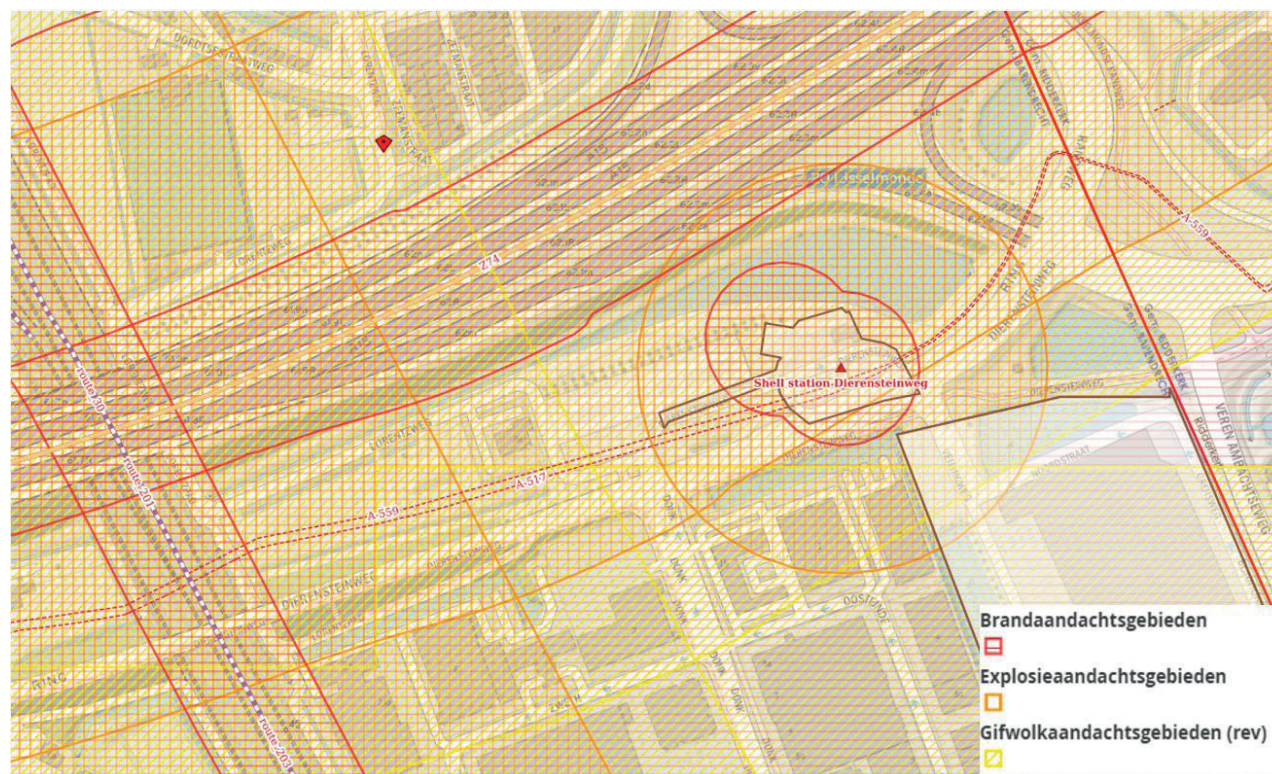
In en rondom de locatie zijn meerdere risicobronnen aanwezig, te weten:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A15.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn door Barendrecht.
- Hogedruk aardgasleidingen A-517.
- Hogedruk aardgasleidingen A-559.
- LPG-tankstation Shell station Dierenstein.

Brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden

Uit de inventarisatie blijkt dat de gehele locatie is gelegen binnen één of meerdere brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden. In de volgende figuur is dit visueel verduidelijkt.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen is op de locatie niet mogelijk, omdat over de gehele locatie één of meerder brand- en explosieaandachtsgebieden aanwezig zijn.



Figuur met explosie- en gifwolkaandachtsgebieden

De realisatie van (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties zijn toegestaan, maar daarvoor dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

In een dergelijke verantwoording dient ingegaan te worden op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Eventueel aangevuld met QRA's voor de verschillende risicobronnen om zo de hoogte en toename van het groepsrisico vanwege de toename aan populatie binnen de gebiedsvisie Dierensteinweg.

Belemmeringenstrook hogedruk aardgasleidingen

Langs een hogedruk aardgasleiding is een belemmeringenstrook aanwezig, welke bedoeld is om de aardgasleiding bereikbaar te houden voor de leidingbeheerder. Aan weerszijde van de hogedruk aardgasleiding A-517 en de A-559 is een belemmeringenstrook aanwezig van 5 meter.

Binnen de belemmeringenstrook zijn geen bouwwerken toegestaan. Bouwwerken zijn alleen toegestaan via een omgevingsvergunning voor afwijken van de bouwregels en alleen wanneer:

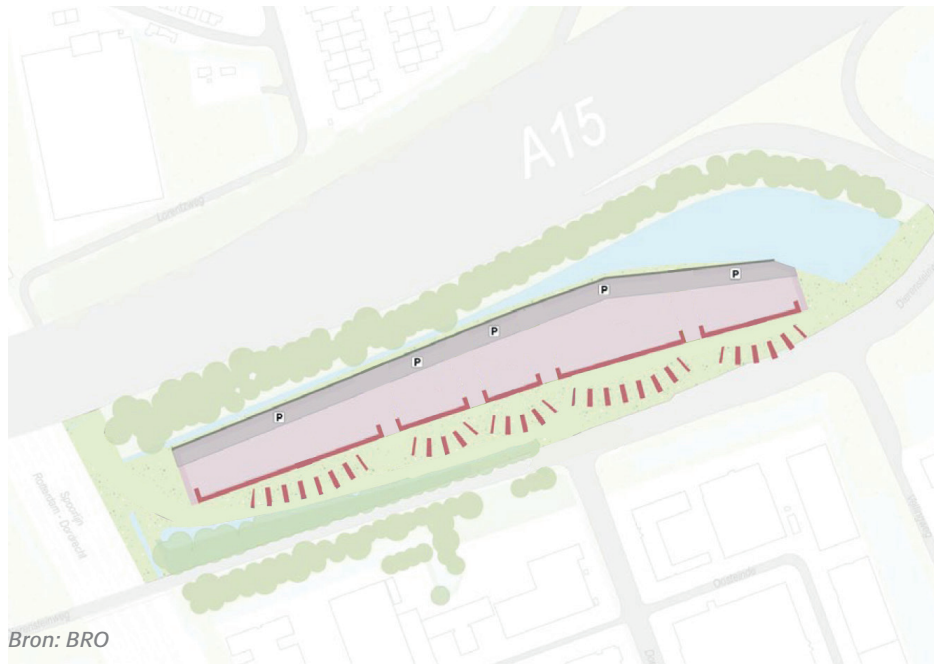
- de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad; en
- er geen kwetsbaar object wordt toegelaten; en
- vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Geluid

Het plan bevat geen gevoelige gebouwen. De opgestelde grenswaarden in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving zijn daarom niet van toepassing. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening staat verder niets opgenomen over geluidhinder met betrekking tot het plangebied. De opgestelde nadere regels geluidsplafond door Gemeente Barendrecht zijn ook niet van toepassing. Het plan dient echter wel rekening te houden met een goed werkklimaat voor de toekomstige kantoorfuncties.

Visie op de locatie

Voor het ruimtelijk raamwerk liggen verschillende uitgangspunten ten grondslag



Heldere ruimtelijk structuur met ruimtelijke kwaliteit

- Huidige versnippering tegengaan door introduceren van heldere ruimtelijke structuur.
- Ruimtelijke kwaliteit door goede oriëntatie aan Dierensteinweg, zo vormt deze zijde de presentatiezijde.
- Parkeerplaatsen (of open opslag) zo veel mogelijk achter de bebouwing (gezien vanuit de Dierensteinweg).
- Groenstructuur langs de snelweg en Dierensteinweg verbinden door groene inpassing rond de kavels, als het ware 'groene kamers'.



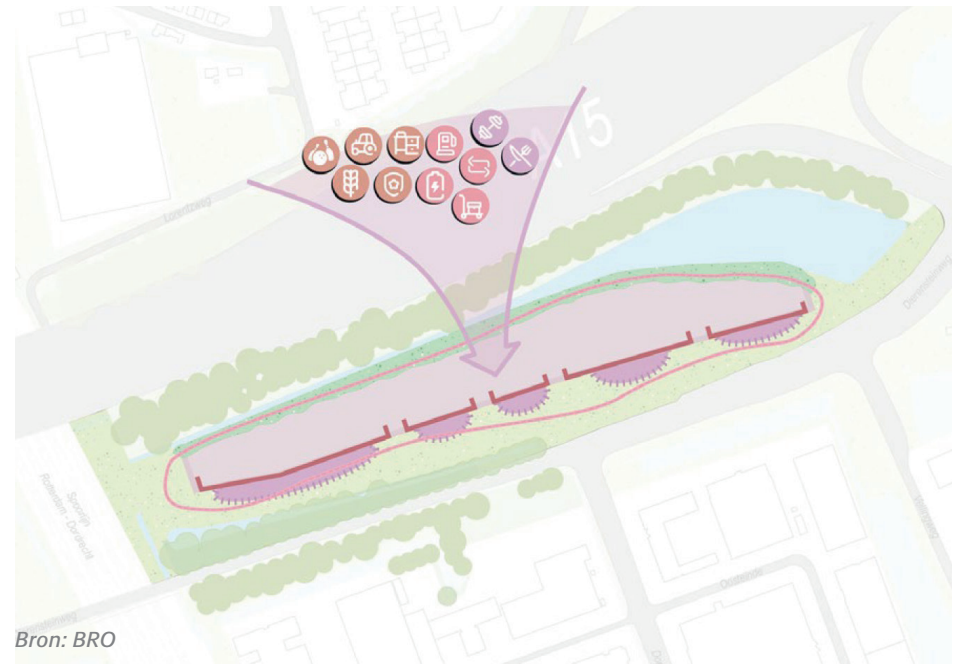
Efficiënte ruimtelijke indeling

- De aardgasleiding heeft een veiligheidscontour van 5 meter aan beide zijdes, deze strook dient vrij te blijven van bebouwing en zo veel mogelijk vrij te blijven van infrastructuur.
- Dit bepaalt de ruimtelijke indeling van het terrein.



Goede bereikbaarheid met heldere ontsluiting

- Eén heldere hoofdontsluiting aan de Dierensteinweg.
- Directe aansluiting op de hoofdfietsstructuur.



Opwaarderen sociale veiligheid

- Het gebied wordt sociaal veiliger door:
 - Toevoeging van functies of programma;
 - Juiste oriëntatie met voorkanten aan Dierensteinweg;
 - Fijne nieuwe looproutes in de groene rand (hierdoor worden toekomstige gebruikers gestimuleerd te wandelen);
 - Meer openheid (met name in westelijke hoek);
 - Representatieve uitstraling/ landmark als entree van Barendrecht.



- Legenda
- Kavels - bedrijven
 - Representatieve zijde
 - Uiterste rooilijn
 - Accent
 - Bestaande bebouwing
 - Nieuwe bomen - groot
 - Nieuwe bomen - klein
 - Hagen
 - Bestaande bomen - groot
 - Bestaande bomen - klein
 - Groenzone over gasleiding
 - Openbaar groen
 - Water
 - Infrastructuur
 - Fietspad
 - Wandelpad - onverhard

Randvoorwaardenkaart voor bedrijventerrein Dierensteinweg

Flexibele ruimtelijk raamwerk

Voor een goede invulling van de ruimtelijke uitgangspunten is een ruimtelijk raamwerk ontwikkeld waarbinnen ruimte is voor groen, ontsluiting, kabels en leidingen en bedrijfskavels. Conform het vigerend beleid is gekozen om de locatie in te zetten voor bedrijfsruimte in de hogere milieu categorieën. Deze keuze heeft door draaicirkels en bereikbaarheid de nodige consequenties voor het ruimtegebruik en de infrastructuur. Voor de bedrijven is een representatieve zijde richting de Dierensteinweg voorgeschreven, waarmee ook een uiterste rooilijn is meegegeven. Binnen het bebouwingsbeeld zijn twee accenten voorstelbaar, te weten richting de IJsselmondesknoop en ter hoogte van de kruising Dierensteinweg-Lorentzweg.

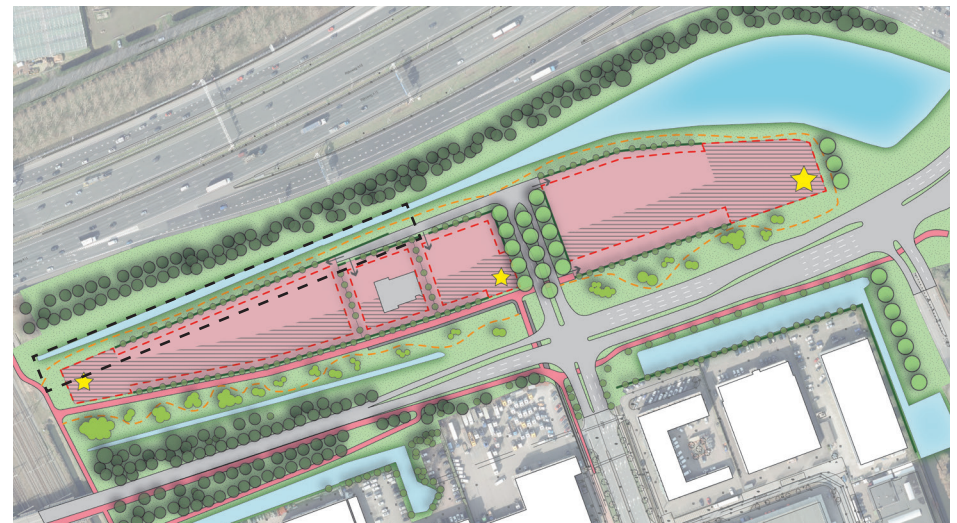
De representatieve zijde wordt verder versterkt door een eenduidige kavelgrens langs de hindercontour van de gasleiding. Deze zone wordt groen ingericht met gras, struiken en meerstamige beplanting. Samen leveren deze een gevarieerd groenbeeld met respect voor het zicht op de bedrijven.

De ontsluiting van de bedrijfskavels is voorzien aan de 'achterzijde', dus de noordzijde van de kavels. Deze oplossing is noodzakelijk om een heldere hoofdontsluitingsroute mogelijk te maken. De ontsluitingsroute is gesitueerd in het verlengende van de Donk, waarbij het huidige profiel op bedrijventerrein Dierenstein wordt doorgetrokken in het gebied.

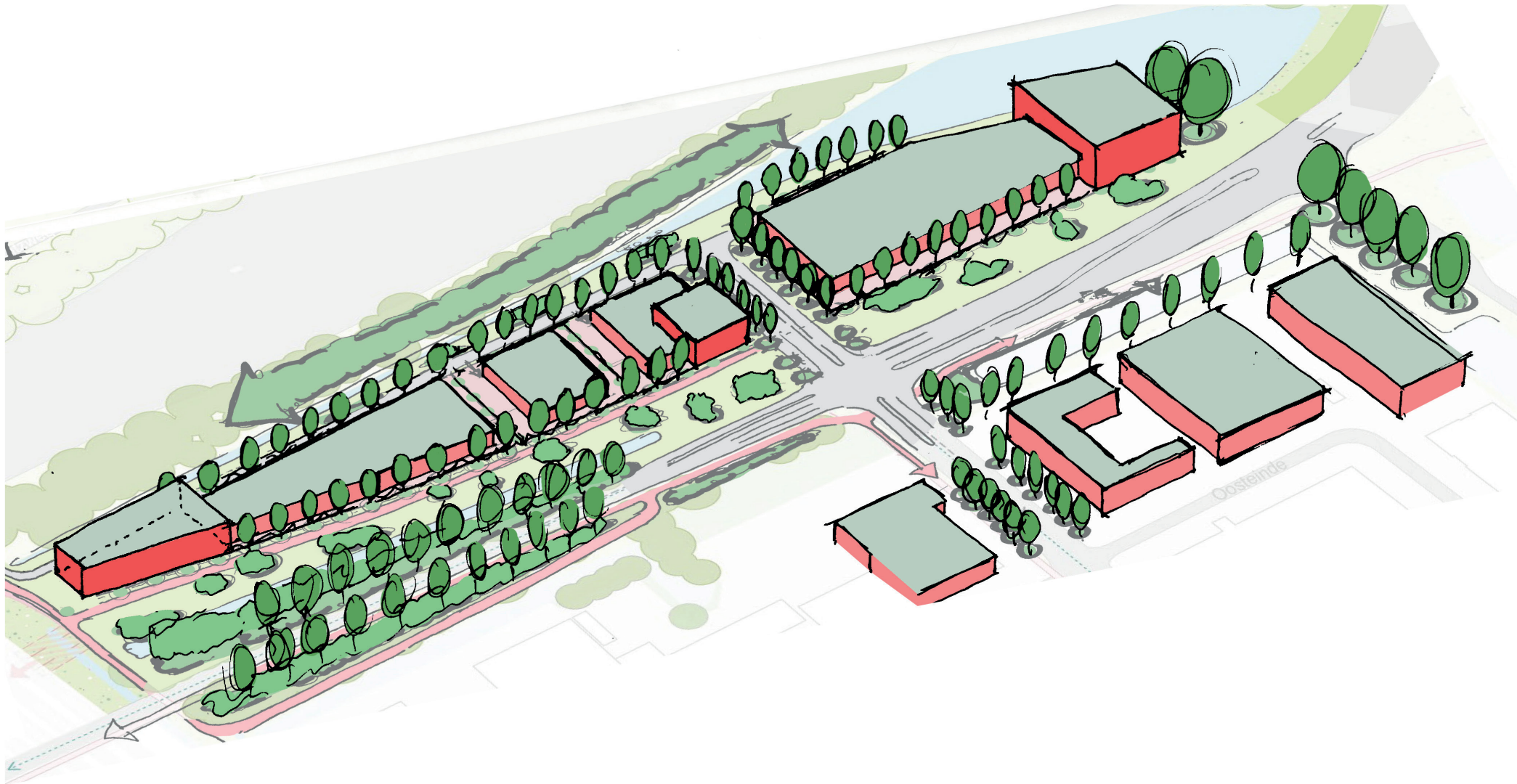
Om de heldere structuur verder te versterken worden groene erfafscheidingen voorgeschreven. Het ontstane beeld rondom restaurant De Beren wordt hierdoor doorgezet in het plangebied. Dit levert een bijdrage aan een helder, herkenbaar en groen eindbeeld van de Dierensteinweg

Optimalisatie

Binnen de gebiedsvisie is een kans om de Lorentzweg af te sluiten voor doorgaand verkeer. De leefbaarheid wordt door de afsluiting vergroten om het doorgaande karakter van de weg af te halen. De ruimte, die ontstaat door het weghalen van het doorgaande autoverkeer, kan ingericht worden voor een goede doorgaande fiets- en voetgangersverbinding. Het fietspad wordt toegankelijk voor hulp- en nooddiensten, zodat deze ten alle tijden de route kunnen blijven gebruiken.



Randvoorwaardenkaart zonder doorgaand verkeer



Isometrie met randvoorwaarden en mogelijk programma voor bedrijventerrein Dierensteinweg

Randvoorwaarden

Bouwmassa en oriëntatie op de kavel

Kantoor | Loods (functies op kavel)

- Voor een afwisselend straatbeeld is gekozen voor een afwisseling tussen sobere en doelmatige loodsen en verbijzonderde kantoordelen of accenten.

Bouwhoogte

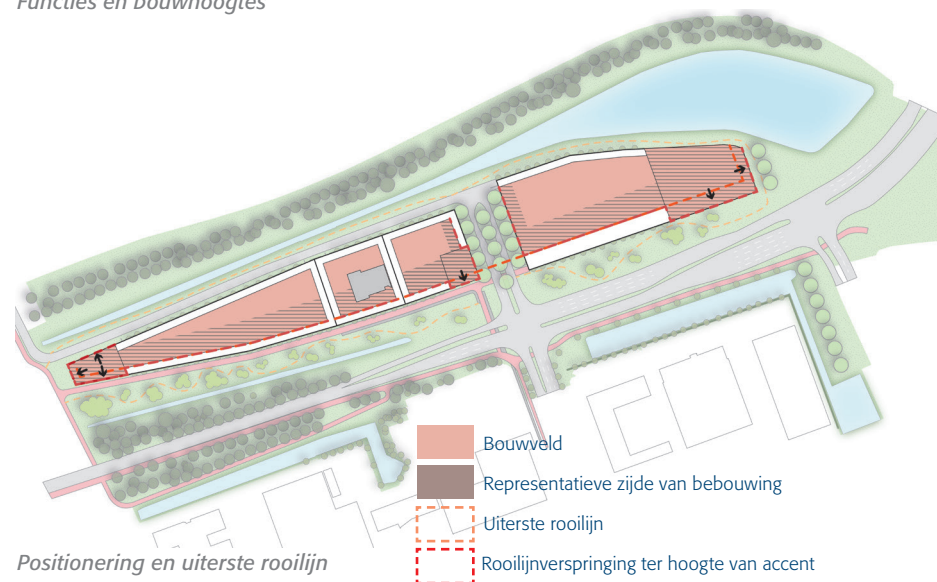
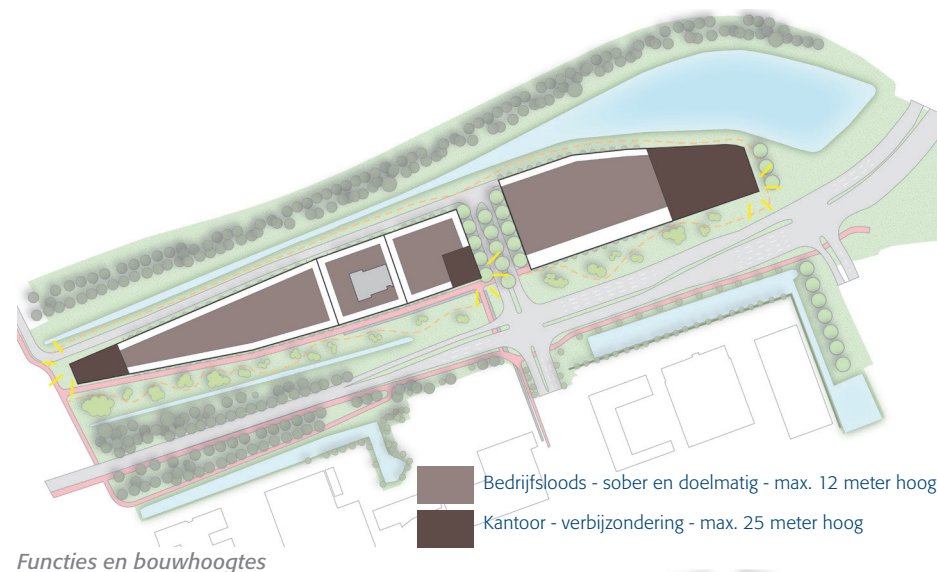
- 12 meter bouwhoogte is standaard van toepassing voor het hele ontwikkelkader.
- Ter hoogte van de accenten wordt de bouwhoogte verruimd tot 25 meter.

Positionering en oriëntatie van hoofdvolume

- De positionering en oriëntatie van de volumes zijn altijd gericht op de Dierensteinweg, IJselmondse-Knoop en kruising Lorentzweg-Dierensteinweg.
- Er ontstaat een afwisselend beeld van sobere en doelmatige loodsen, afgewisseld met verbijzonderde kantoordelen of accenten.
- De noordzijde van de kavel is minder stringent en kan meer variëren. Dit is afhankelijk en afgestemd op het gebruik.

Uiterste rooilijn

- Gelijke rooilijn over binnen het plangebied van de Dierensteinweg;
- Gelegen op 5 meter vanaf de kavelgrens voor de mogelijkheid om een groene erfafscheiding en een betere ruimtebeleving;
- Kavels aan west- en oostzijde van de nieuwe ontsluiting liggen in elkaars verlengde, zodat er een doorlopende bebouwingslijn ontstaat;
- Ter hoogte van de accenten is de rooilijn verschoven naar de kavelgrens, zodat de accenten goed beleefbaar en onderscheidend zijn.

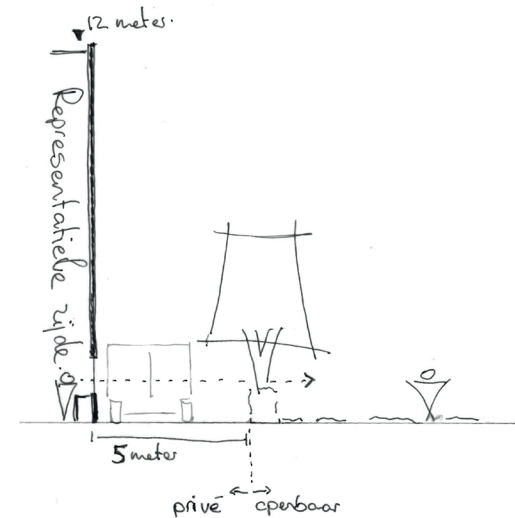


Overgang Privé-Openbaar

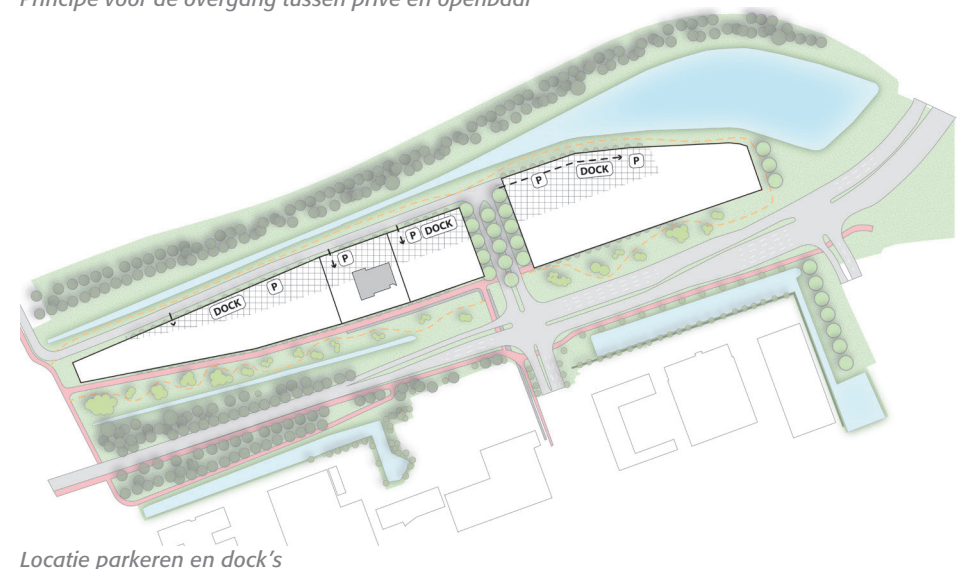
- De overgang tussen privé en openbaar wordt vormgegeven door een haag die consistent wordt doorgevoerd rondom de ontwikkelvelden.
- Deze groene afscheiding wordt verder versterkt door het toepassen van bomen.
- De groene afscheiding dient zo min mogelijk doorbroken te worden, zodat eenheid en samenhang rondom de ontwikkelvelden gewaarborgd is.
- In de plint dient rekening te worden gehouden met een relatie met binnen en buiten door toepassing van deuren en ramen.

Parkeren + Docks

- Voor het parkeren binnen deze gebiedsvisie is het vigerende parkeerbeleid met bijbehorende normen leidend.
- Het parkeren en loading-docks zijn aan de 'achterzijde' (of noordkant) van de kavel gesitueerd, zodat deze makkelijk bereikbaar zijn en vallen binnen de functionele zone.
- De ontsluiting van de kavels is aan de noordzijde gelegen met uitzondering van een entree van het oostelijke ontwikkelveld.
- Het parkeren is ook mogelijk tussen de bouwkavels, zolang deze niet naar de hoofdontsluiting gelegen zijn.



Principe voor de overgang tussen privé en openbaar



Locatie parkeren en dock's

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

De bouwplannen worden getoetst op basis van Breeam met een score excellent of beter. Dit dient per ontwikkeling aangetoond te worden door de initiatiefnemer. Eventueel kan door initiatiefnemer een andere toetsing worden gebruikt waarbij aangetoond moet worden dat dit vergelijkbaar is met Breeam excellent.

Voor het projectgebied Dierensteinweg is het 'convenant klimaatadaptief bouwen' en ook het gebruik van de 'landelijke maatlat klimaatadaptatie' van toepassing. Het doel van dit convenant is het verminderen van wateroverlast, droogte en bodemdaling, hittestress en het vergroten van de biodiversiteit.

Wateroverlast:

Er is sprake van wateroverlast als overlast of schade optreedt als gevolg van (extreme) neerslag. Hierbij is het uitgangspunt een bui van 70 mm in 1 uur. Voor een klimaatbestendige wijk is een aantal factoren bepalend:

- Het oppervlak waar neerslag terecht komt (daken, tuinen, wegen, openbare ruimte).
- De wijze waarop oppervlakten water vasthouden of laten doorstromen.
- De riolering en het oppervlaktewater, die water van het maaiveld kunnen vasthouden, bergen en afvoeren.

Droogte en bodemdaling

Overlast door droogte ontstaat als er meer water verdampt dan dat er bijkomt.

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten. Dit heeft een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden. In stedelijke gebieden kan dit leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechtere oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Voor een klimaatbestendig bedrijventerrein is een aantal factoren bepalend:

- Veenlaag in de ondergrond en kwetsbaarheid voor bodemdaling;
- Vermogen van de ondergrond om water vast te houden.

Hittestress

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier.

De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. De kans op hittestress neemt in een veranderend klimaat nog verder toe door vaker voorkomende hete dagen en langer durende hete periodes. Voor een klimaatbestendig bedrijventerrein is een aantal factoren bepalend:

- Schaduw en bezonning, windsnelheid, luchtvochtigheid, luchttemperatuur, straatbreedte, gebouwhoogte, oppervlaktewater, bomen en oppervlakte van verharding.

Biodiversiteit

Als gevolg van de klimaatverandering neemt de biodiversiteit af. Biodiversiteit gaat over soortenrijkdom: de graad van verscheidenheid aan levensvormen binnen een bepaald gebied. Deze verscheidenheid aan soorten is belangrijk voor een goed functionerend ecosysteem. Het ondersteunen en stimuleren van biodiversiteit is gericht op het creëren van geschikte habitats voor specifieke soorten in samenhang met de (bestaande) groene en blauwe omgeving en netwerken. Een ecooloog dient hiervoor de randvoorwaarden te bepalen.

Zonne-energie

Het doel is om maximale inzet voor de opwek van zonne-energie (in dit geval zon-op-dak en zon-op-parkeerterreinen). Dit moet het uitgangspunt zijn bij gebiedsontwikkeling. Om maximaal in te zetten op de opwek van zonne-energie dienen er slimme toepassingen te worden bewerkstelligd om de impact van netcongestie te minimaliseren. Hierbij kan gedacht worden aan het oprichten van een Energy Hub of het hanteren van deze principes:

- Waarbij het bedrijventerrein gebruik maakt van één aansluiting en onderling het verbruik afstemt en optimaliseert. Op deze manier wordt het net zo effectief en efficiënt mogelijk gebruikt.
- Waarbij de infrastructuur de ruimte biedt om energie onderling te delen/verhandelen zodat energie niet terug geleverd hoeft te worden aan het net.
- Waarbij geïnvesteerd wordt in energieopslagfaciliteiten. Bij energieopslagfaciliteiten dient er advies van de VRR en DCMR over veilig inpassing te worden gevraagd. Lokale kaders voor energieopslag worden nader opgesteld.
- Waarbij collectief gebruik wordt gemaakt van andere faciliteiten, zoals laadpleinen, e.d.

Zonne-energie heeft een hoge piekopwek. Deze valt niet altijd gelijktijdig met de afname van energie. Er kan ook gedacht worden aan het bouwen van een kleinschalige windturbine waardoor de opwek van duurzame energie evenwichtiger is. Hiervoor is het beleidskader kleinschalige windturbines opgesteld.

Circulair

Vanuit circulair oogpunt is het wenselijk om, waar mogelijk, (sloop)materiaal van oude (bedrijfs) panden te herbruiken. Zowel bij nieuwbouw als bij herinrichting van gebieden wordt ingezet op het gebruik van tenminste 50 % circulair materiaal. Ook is het belangrijk om bij het ontwerp na te denken over het einde levensduur van de nieuw te bouwen panden zodat deze t.z.t. eenvoudig circulair gesloopt kunnen worden.

Warmte

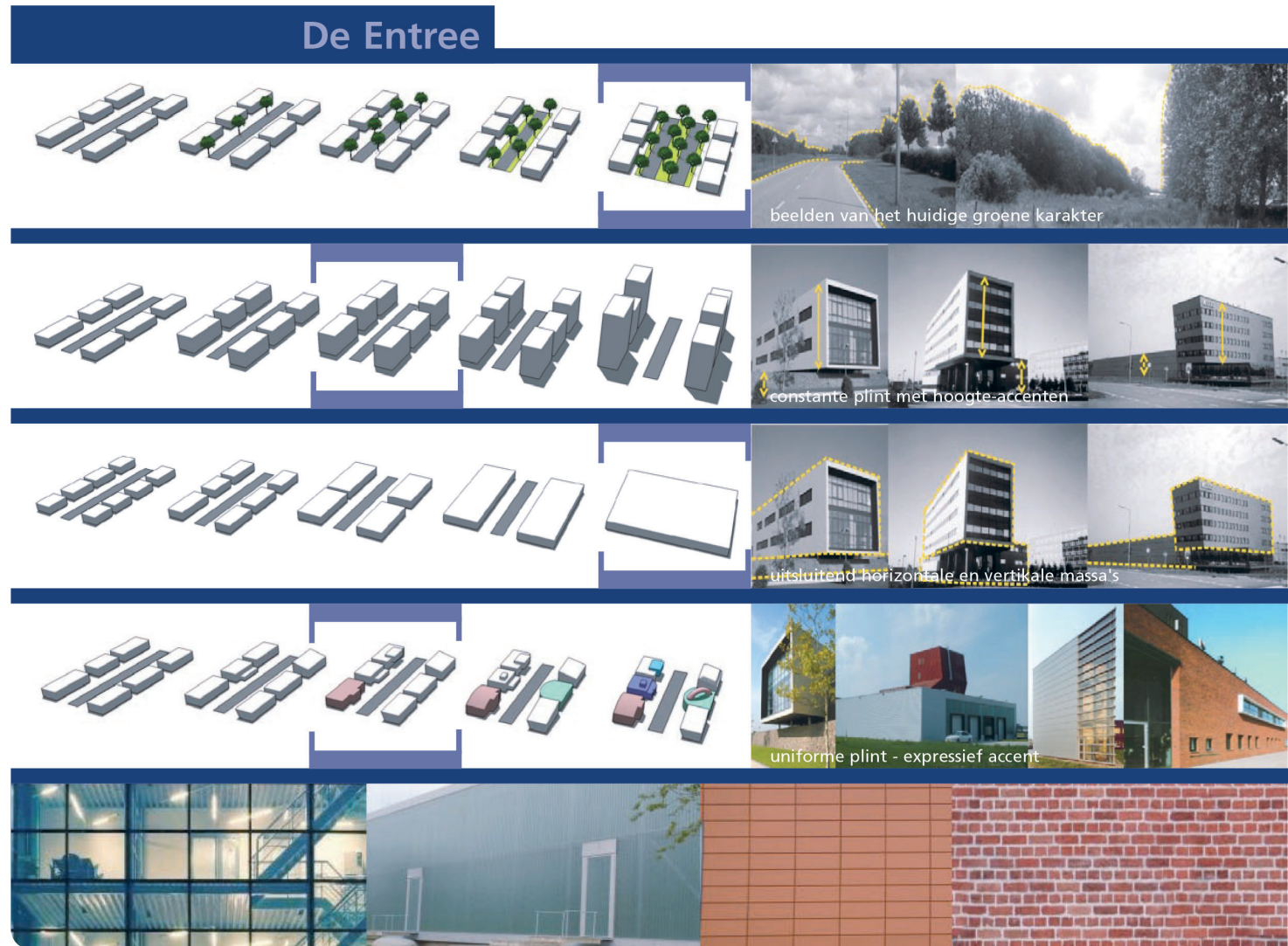
Bij het ontwikkelen van een gebiedsvisie op het thema warmte moet er rekening worden gehouden met een duurzame warmtevoorziening en de energietransitie. Het is belangrijk om inzicht te hebben in de warmtevraag van het gebied. En om te onderzoeken of er inzetbare duurzame warmtebronnen nabij gelegen zijn. Denk hierbij ook aan de benodigde infrastructuur.

Bomen

Binnen het plangebied zijn grote bomen aanwezig, waarvan de verwachting is dat deze niet gehandhaafd kunnen worden. Voor het kappen van de bomen is een kapvergunning verplicht. De gekapte bomen moeten gecompenseerd worden binnen het plangebied. In de randvoorwaardenkaart is ruimte gereserveerd voor het terugplanten van de bomen.

Beeldkwaliteit

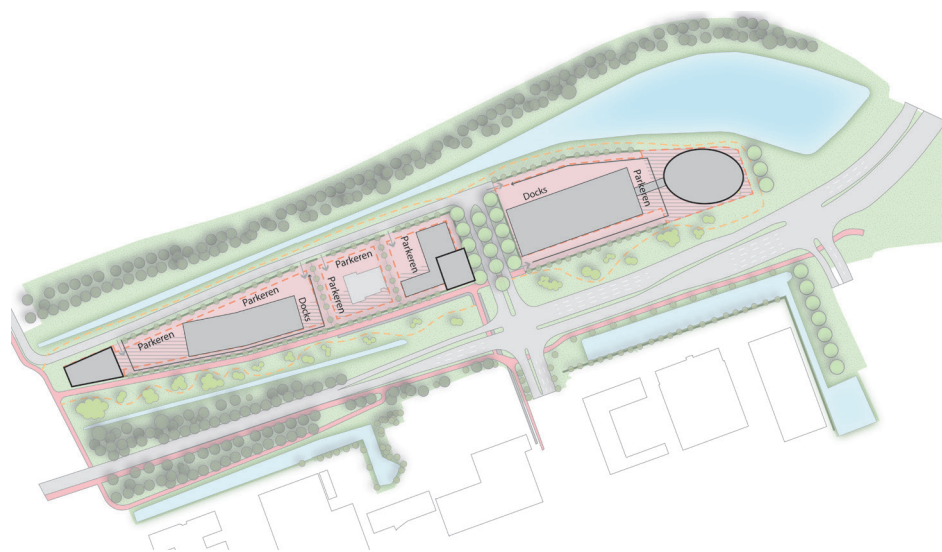
- Duidelijk onderscheid in representatieve bebouwing (kantoren, showrooms, ect) en functionele bebouwing (magazijnen, productiehal, ect). Ingetogen maar onderscheidende architectuur van het representatieve deel zorgt voor diversiteit tussen de sobere bedrijfshallen.
- Representatieve bebouwing in hoogwaardige materialen (bv. natuurlijke producten zoals baksteen, hout en keramische materialen). Functionele bebouwing in plaatmateriaal.



Leidend principe voor de bouwmassa afkomstig uit beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Oost.

Modellen

Binnen het raamwerk zijn verschillende mogelijkheden van verkavelen. Hierin zijn twee voorbeelden als mogelijkheid uitgewerkt, waarin kavel en bedrijfsgrootte verschillen of programma kan variëren. Via deze modellen wordt aangetoond dat het raamwerk robuust en flexibel is. De basisuitgangspunten blijven leidend en via de modellen zijn ze uitvoerbaar, zonder dat de flexibiliteit van een toekomstige invulling onmogelijk wordt gemaakt.



Model met grote bedrijfskavels



Model met kleine bedrijfskavels



GEMEENTEBARENDRECHT

Bezoekadres:

Binnenhof 1
2991 AA Barendrecht

www.barendrecht.nl

 14 0180

 06 – 46 98 63 26

 [gemeente-barendrecht](#)

 [gemeentebarendrecht](#)

 [@BARENDRECHTzh](#)