



Beoordelingskader Spaanse Polder/ 's-Gravelandsepolder

Basis voor de kwalitatieve toetsing van plannen voor Spaanse Polder/'s-Gravelandsepolder. Onderdeel van de gebiedsontwikkeling SchieDistrict.

Vooraf

Een succesvol bedrijventerrein is een mooi bedrijventerrein. Inzet is een terrein dat optimaal functioneert op en maximaal gebruik maakt van de potentie van de plek. Vormgeving is daarvoor een middel en geen doel op zichzelf. Voor de meeste randvoorwaarden geldt dat oplossingen niet bij voorbaat vastliggen maar dat er een inspanningsverplichting is om doelen te realiseren. Kansen en mogelijkheden zijn namelijk niet op elke locatie of bij elk gebouw hetzelfde. Bij beoordeling is er geen lat waar elke ontwikkeling langs te leggen is, maar moet vooral gekeken worden of kansen voldoende worden benut.

Er moet wel een kanttekening worden gemaakt: Soms ligt een kavel *niet* langs een hoofdstructuur, *niet* op een bijzondere plek en is er gewoon niet veel bijzonders aan de hand. Dan is het primair van belang dat een net en duurzaam gebouw wordt gerealiseerd dat goed functioneert.

Beoordeling loopt langs een drietal lijnen:

1. Ruimtegebruik en invulling van de locatie

Basisprincipe is dat wij een zo hoog mogelijke waarde creëren door optimaal gebruik te maken van de kansen die een locatie biedt. Dus een locatie aan de rijksweg maakt gebruik van de kansen die de ligging biedt. Dat geldt ook voor locaties die aan meer landschappelijke elementen grenzen. Het betekent ook dat we op plekken met een duidelijker profiel een zo hoog mogelijke dichtheid proberen te realiseren.

- Alle terreinen worden zo intensief mogelijk gebruikt. Bedrijfsbebouwing over meerdere lagen is gewenst.
- Op sommige plekken, zoals langs de rijksweg, *moet* bebouwing hoger. Op andere plekken geldt dat meer hoogte altijd kan, als het kwaliteit toevoegt. In alle gevallen is meer hoogte alleen mogelijk als de ontwikkeling aan alle andere kwaliteitseisen voldoet en de toegevoegde waarde moet worden onderbouwd.
- Bebouwing langs de rijksweg profiteert optimaal van de zichtbaarheid. Het gebouw nodigt uit door bijzondere vormgeving of bijvoorbeeld doordat te zien is dat er binnen iets bijzonders gebeurt.
- Een gebouw langs de rijksweg is in vormgeving toegesneden op de bijzondere plek en uniek. Daarmee is het als oriëntatiepunt herkenbaar op de schaal van een reis van Gouda naar Westerlee.
- De ligging nabij openbaar vervoer wordt optimaal benut. Dit geldt primair voor de terreinen op korte afstand van Schiedam Centrum, maar ook voor de gedachte 'OV-Hub' aan de 's-Gravelandseweg en de omgeving van toekomstig station Kethel. Optimaal benutten kan gaan over vervoer van werknemers, ontvangen van klanten of publiek, maar gaat ook over zichtbaarheid en het leveren van een bijdrage aan sociaal veilige routes naar openbaar vervoer. We zien dit terug in transparantie van gevels, situering van toegangen, stallingsmogelijkheden voor de fiets en duurzame inpassing van expeditie.

- In gebruik en vormgeving wordt optimaal gebruikgemaakt van de openbare routes langs de Schie alsmede de zichtbaarheid vanaf de overzijde (Noordelijk deel van de Schie).

2. Versterken Structuur

Een ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de structuur van het bedrijventerrein. Door oriëntatie en gebruik kan een ontwikkeling bijdragen aan de helderheid en daarmee bruikbaarheid van de structuur van het gebied. Het gebied kent een hoofdstructuur van straten met een hoog profiel, waar we bijvoorbeeld aankomen in het gebied, en straten met een meer utilitair karakter. Met de ontwikkeling van bebouwing en de organisatie van het gebruik wordt daarbij aangesloten.

- Straten met een 'hoog' profiel zijn de Bokelweg, Strickledeweg, Kommiezenlaan, Overschieseweg, Nieuwpoortweg, de Brauwweg, 's Gravelandseweg, Neherstraat en Ringersstraat. Gebouwen hierlangs oriënteren zich op de straat en waar mogelijk wordt expeditie aan een andere zijde gesitueerd.
- Vrachtverkeer heeft altijd een plek op een bedrijventerrein. Er zijn wel verschillen tussen straten. Hoofdstructuren in het gebied zijn voorzien van een representatieve openbare ruimte. Daarmee zijn ze ook geschikt voor de fiets en voor aankomen van bezoekers. Dit zien we terug in de inrichting van het terrein en hoe bedrijven daaromheen op anticiperen. Andere straten kunnen een meer utilitair karakter hebben.
- Parkeerruimte is belangrijk op een bedrijventerrein. In straten die onderdeel zijn van de hoofdstructuur is het echter ongeschikt aan het realiseren van veilige en comfortabele fiets en wandelroutes. Dit vraagt van functies aan de hoofdstructuur dat ingezet moet worden op andere vormen van mobiliteit, danwel dat voorzien wordt in voldoende stallingsruimte op eigen terrein.
- Achterkantsituaties moeten langs alle vanaf openbaar toegankelijk gebied zichtbare plekken worden voorkomen. Dit gebeurt in eerste instantie door een goede situering van de bebouwing.
- Bebouwing langs de Schie anticipeert in vormgeving en gebruik op de ligging langs dit landschappelijk element. Dit kan door een toegang aan een openbare oever te realiseren, een entreegebied, tuin of terras bij het bedrijfsgebouw aan de oeverzone te maken, een gevel te maken langs de oeverzone die bijdraagt aan de sociale controle en een vormgeving te kiezen die aansluit bij het landschappelijk karakter van de Schie.
- Functies gericht op ontvangen van klanten, showrooms, maar ook ondersteunende functies zoals kleine horeca, vergaderfaciliteiten, deelfietsen...etc. zijn bij voorkeur georiënteerd op de hoofdstructuur.
- Waar het gebruik van terreinen minder representatief is, is een gesloten terreinafscheiding gewenst. Een terreinafscheiding is altijd onderdeel van het ontwerp en moet in samenhang met het gebouw kunnen worden beoordeeld.

3. Duurzaamheid

Het bedrijventerrein gaat verduurzamen en wordt circulair. Er wordt een toetsingssysteem toegepast op duurzaamheid van gebouwen en de openbare ruimte. Daarnaast heeft bij toetsing van ruimtelijke plannen een aantal zaken bijzondere aandacht:

- Wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de ontwikkeling of het pand biedt? Hierbij is het van belang dat mogelijkheden worden benut. Een dakvlak wordt natuurlijk gebruikt voor opwekken van energie. Ook als dit voor de bedrijfsvoering niet direct noodzakelijk is.
- Groene daken zijn van belang om water vast te houden, opwarming van het gebied tegen te gaan, ze dragen bij aan de biodiversiteit, verhogen het rendement van zonnepanelen en leveren een bijdrage aan een gezond binnenklimaat. Aanleg van een groen dak is dus altijd gewenst en we kijken dus eerst of een groen dak aangelegd kan worden voordat een airco wordt overwogen.
- Een ontwikkeling biedt mogelijkheden om duurzaam vervoer te stimuleren. Dit is allereerst lopen, fietsen, ov of een combinatie daarvan. De aanvrager moet aangeven hoe duurzame mobiliteit is meegenomen in de planvorming en het plan moet daar een concrete invulling aan geven.
- Een voor de automobilititeit geldt dat nagedacht moet worden over verduurzaming. Bijvoorbeeld voldoende oplaadpunten, al of niet gekoppeld met eigen zonne-energie, maar ook deelgebruik.
- Panden worden gebouwd voor een zo lang mogelijke periode en zijn na verloop van jaren aan te passen aan wijzigingen in gebruik.

Voor meer informatie: schiedistrict.bedrijven@schiedam.nl