Stedenbouwkundige visie

Ontwikkellocatie Oceanco

13 april 2023

Inhoudsopgave

1	Intro	5
2	Beleid en programma	17
3	Ruimtelijke en fucntionele analyse	23
4	Visie en Randvoorwaarden	37

1. Intro

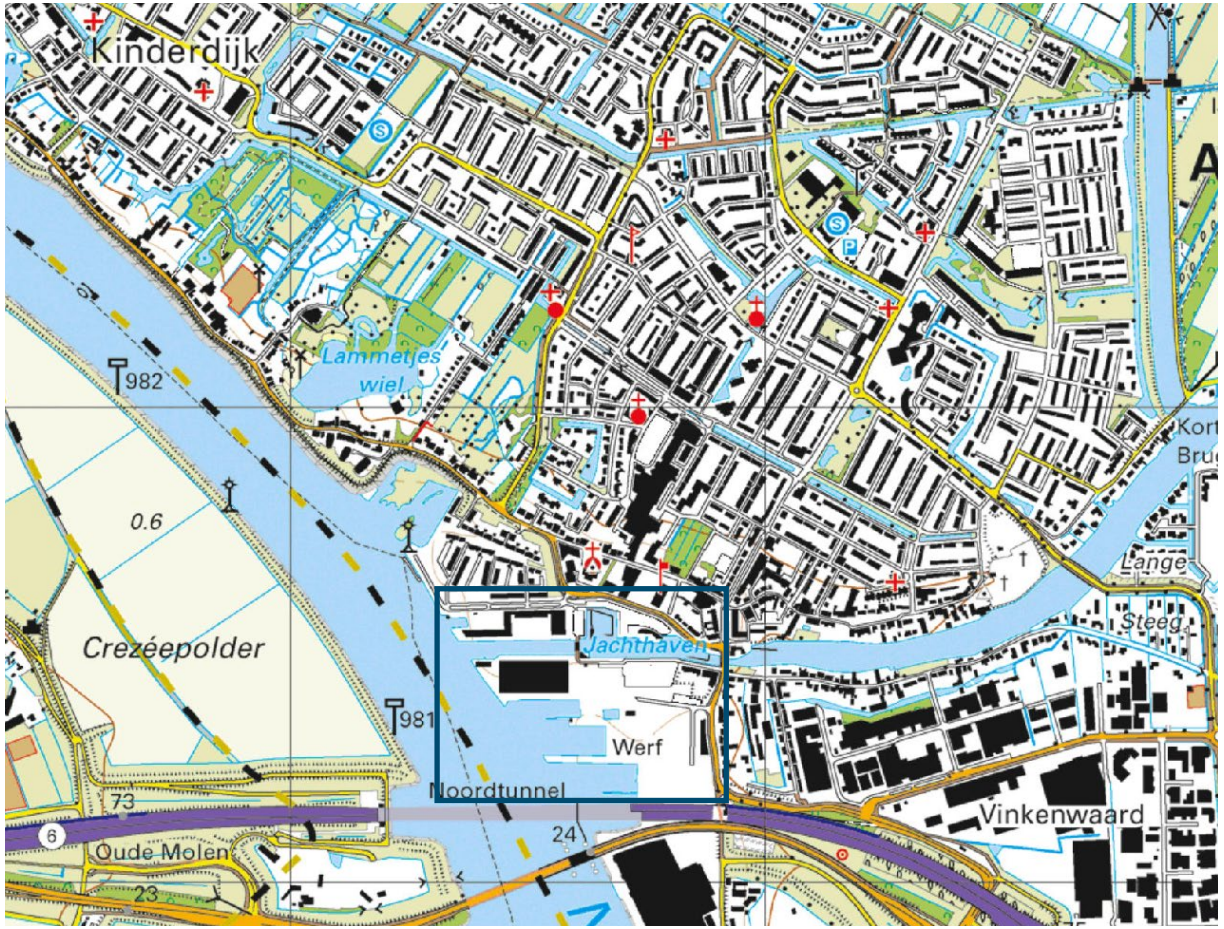
Slikkerveer
Kinderdijk
Middelweg
Dorpslaan
Nieuw-Lekkerland
Polder
Nieuw-Lekkerland
Gemeente
Polder
Blokweer
Polder
Alblasserdam
Kortland
Alblasserdam
Kortland
Polder
Noordzijde
Kinderdijk
Kooiwijk
Gemeente Molenwaard
Drievliet
Oude Molen
Crezeepolder
Oosterpark
Noordtunnel
Vinkenwaard
Oud-Alblas
Gemeente
Ridderkerk
Oostendam
NOORD
Kabelfabriek
Oostendam
Hoogendijk
PAPENDRECHT
Kruiswiel
Rietbaan
Nieuwland
Polder
Alblasserbos

Opgave

Oceanco is onderdeel van een gebiedsontwikkeling dat door de gemeente Alblasserdam het "Haven-Zuid" gebied wordt genoemd. Het dossier kent een lange geschiedenis. Er zijn verschillende plannen geweest om Haven-Zuid te activeren en aantrekkelijk te maken voor de opgeving. Hiervoor is in 2015 een bestemmingsplan opgesteld met bouwmogelijkheden voor Oceanco en realiseren van woningen ten noorden van het terrein grenzend aan Oceanco. De gemeente en ontwikkelaar voor de woningbouw zijn in vergevorderd stadium om deze woningbouw te realiseren. Hiervoor is wel een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het is belangrijk dat de belangen van de bedrijfsvoering van Oceanco bewaakt worden en op een goede wijze geïntegreerd in de planvorming. Hiervoor zijn meerdere gesprekken gevoerd tussen de gemeente Alblasserdam, ontwikkelaar en Oceanco. Oceanco heeft aangegeven ook behoefte te hebben aan uitbreiding op het eigen terrein met een nieuwe loods. Dit derde loods is te realiseren binnen het bestaande bestemmingsplan. Echter er is ook behoefte om bedrijfsondersteunde functies te realiseren ten zuiden op het terrein. Dit past niet in het huidige bestemmingsplan.

Aan RHDVH is gevraagd om een stedenbouwkundige visie te geven op het gebied en een voorstel te doen voor de inpassing en stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen die daarvoor nodig zijn. Ze vormen de input voor het op te stellen bestemmingsplan waarin én de woningbouw en de uitbreiding van Oceanco zijn vastgelegd.



Het gebied Haven-Zuid binnen Alblasserdam

Hooge Boezem
van den
Overwaard
Het
Nieuwe
Boezem
van
Korttlandsche
polder
Oude
Bos
polder
Alblasserdam
Rijven
Vinken
polder
Soubure
Groote
Nes
polder
Langeraar
Steeg
Oud Alblas
Oostendam
Kleine
Noord
Gr.
Noord
Haven
De Dommis
Schwerk
Gouteees
Korttlandsche Brug
Alblas

Historische context

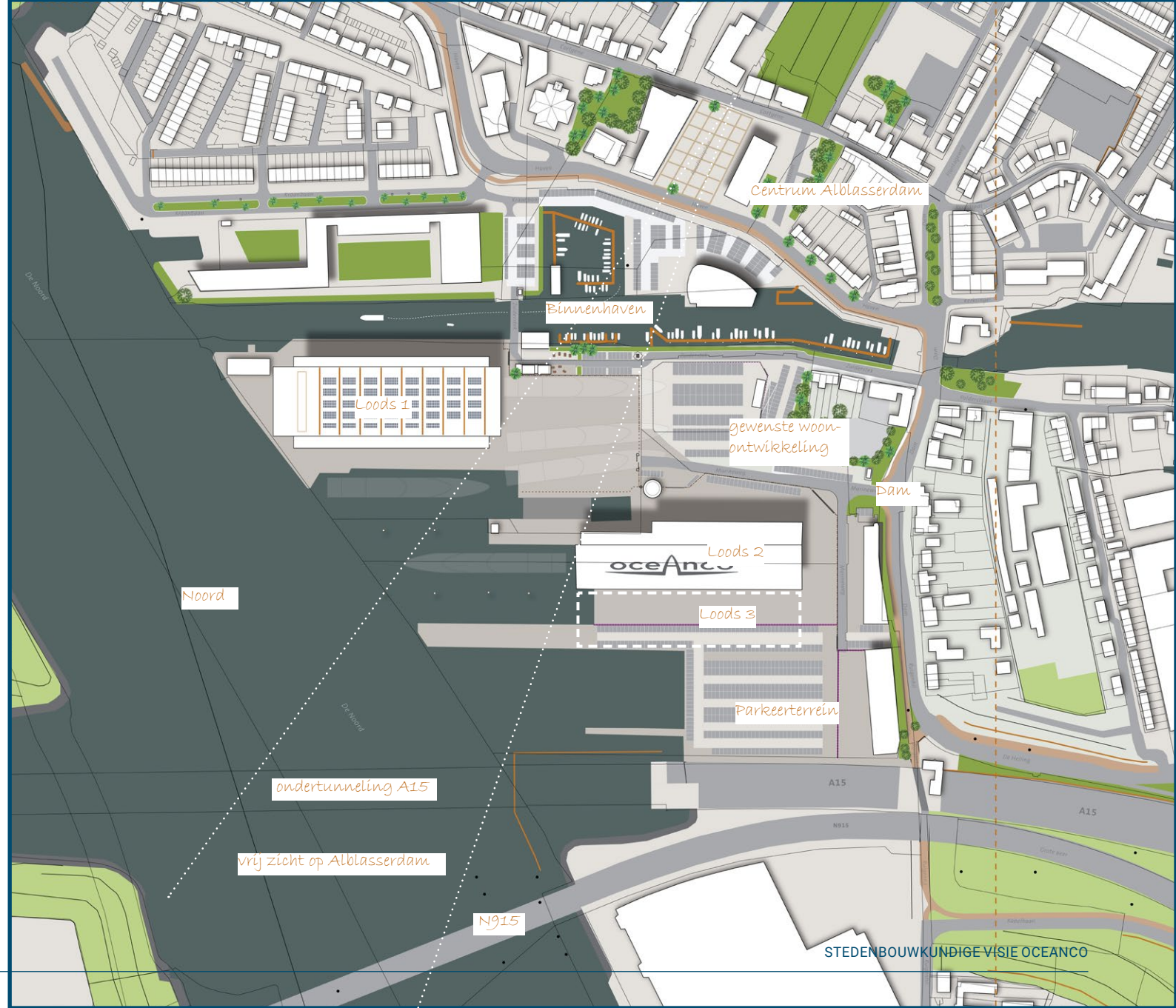
Het gebied is ontstaan door een aantal chronologische ontwikkelingen. Alleerst is het gebied historisch gegroeid door de binnendijkse en buitendijkse situatie. Alblasserdam, van origine een visserijdorp, veranderde door de strategische ligging aan bevaarbare waterwegen naar een dorp met een rijke geschiedenis aan scheepsbouw. Deze bedrijfsactiviteiten werden met name uitgevoerd op de binnendijkse delen grenzend aan de Noord. De huidige ontsluiting Dam en Haven op de dijk zorgt nog steeds voor de grens, waarbij vanaf de jaren '50 met name achter de dijk de dorpskern, woonbuurten en voorzieningen werden gerealiseerd.

Alblasserdam groeide richting de polder en langs de dijk richting Kinderdijk en de scheepsbouw kende hoogtijdagen. Er werden grote gebouwen gerealiseerd om schepen overdekt te kunnen bouwen en af te monteren. Het zorgde voor een toename van de bevolking en uitbreiding ten oosten van de dorpskern.

Vanaf de jaren '00 was er behoefte aan grotere voorzieningen (een theater, brandweerkazerne, havenvoorzieningen) met een goede bereikbaarheid. Hiervoor werd het binnendijkse deel aan de Dam en Haven gebruikt zowel voor het realiseren van de functies als het verbreden van de doorgaande route over de Dam.

De ontwikkelingen hebben enerzijds bijgedragen aan een leefbare gemeenschap, maar hebben ook bijgedragen aan een gebied vol contrasten. De grote gebouwen aan de haven en kleinschaligheid van het dorp, sluiten ruimtelijk minder goed op elkaar aan. Het zicht op Noord is nog beperkt mogelijk. Het openbaar gebied is niet overal aantrekkelijk en ondefinieerbaar of het nu privé of openbaar terrein is.

Van vissersdorp Alblasserdam naar scheepsbouw langs de Noord


Centrum Alblasserdam
Binnenhaven
Loods 1
gewenste woon-
ontwikkeling
Dam
Loods 2
Loods 3
Noord
Parkeerterrein
ondertunneling A15
vrij zicht op Alblasserdam
N915
A15

Huidige situatie Oceanco

Oceanco is ligt binnen het gebied Haven-Zuid en is een internationale scheepsbouwer van luxe jachten. De locatie ligt buitendijks tegen de binnenhaven en het centrum Albasserdam en aan de doorgaande vaarroute Noord. Om de schepen te bouwen zijn twee loodsen gerealiseerd met een hoogte van ca. 34 meter. Loods 1 aan de binnenhaven geeft de mogelijkheid om twee jachten af te bouwen. Bij te waterlating worden de jachten over het binnenterrein verplaatst en ten zuiden van de loods te water gelaten. Bij loods 2 worden de jachten direct vanuit de loods te water gelaten. Een groot deel van het terrein wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van de bedrijfsvoering, parkeerplaatsen voor werknemers en manoevreerruimte.

De werfactiviteiten van Oceanco zijn belangrijk voor de regio en gemeente Alblasserdam ten aanzien van werkgelegenheid en imago, maar leveren ook complexe situaties op met betrekking tot schaal van de bebouwing, geluidszonering en ontsluiting.

In de oksel van Oceanco en grenzend aan de binnenhaven is sprake van de gewenste woonontwikkeling die kan zorgen voor het verkleinen van de schaalsprong dorp en grootschalige gebouwen en een impuls kan geven aan de aantrekkelijkheid van het gebied aan de noordzijde van het terrein van Oceanco. Hierbij is rekening gehouden met de manouvreerruimte voor de schepen. De impact van het geluid op de gevel wordt tegengegaan door het toepassen van een dove gevel. De opgestelde visie Stedenbouwkundige randvoorwaarden Havenzuid door BSLA is leidend voor deze ontwikkellocatie (1).

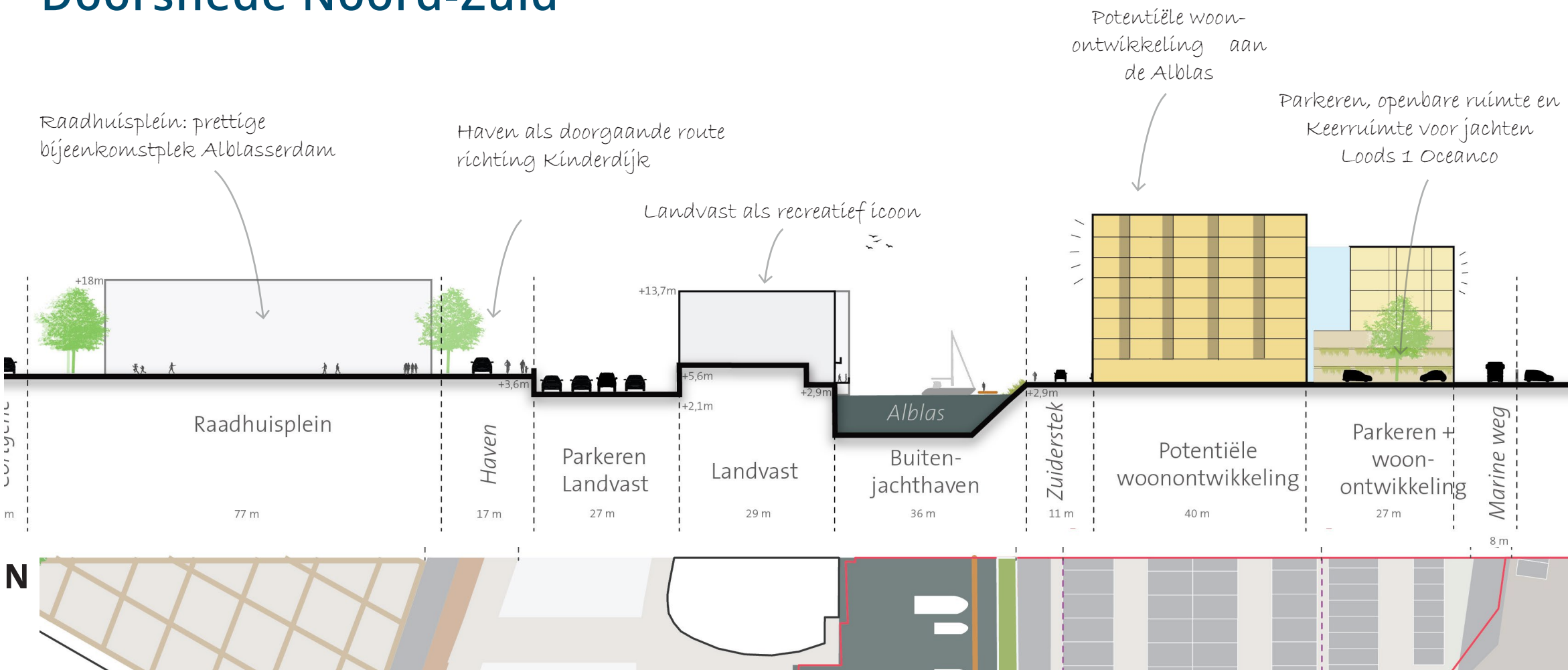
Aan de zuidzijde van loods 2 ligt een groot privé parkeerterrein en een uitbreidingsmogelijkheid voor loods 3. Deze ontwikkellocatie (2) is feitelijk het gebied waar de visie over gaat. Vanuit de N915 met prominente boogbrug en voor de ondertunneling A15 vanuit Ridderkerk heeft het een prominent ligging. Het vrije zicht op het centrum van Alblasserdam is gewaarborgd in het huidige bestemmingsplan en dient te worden gerespecteerd.

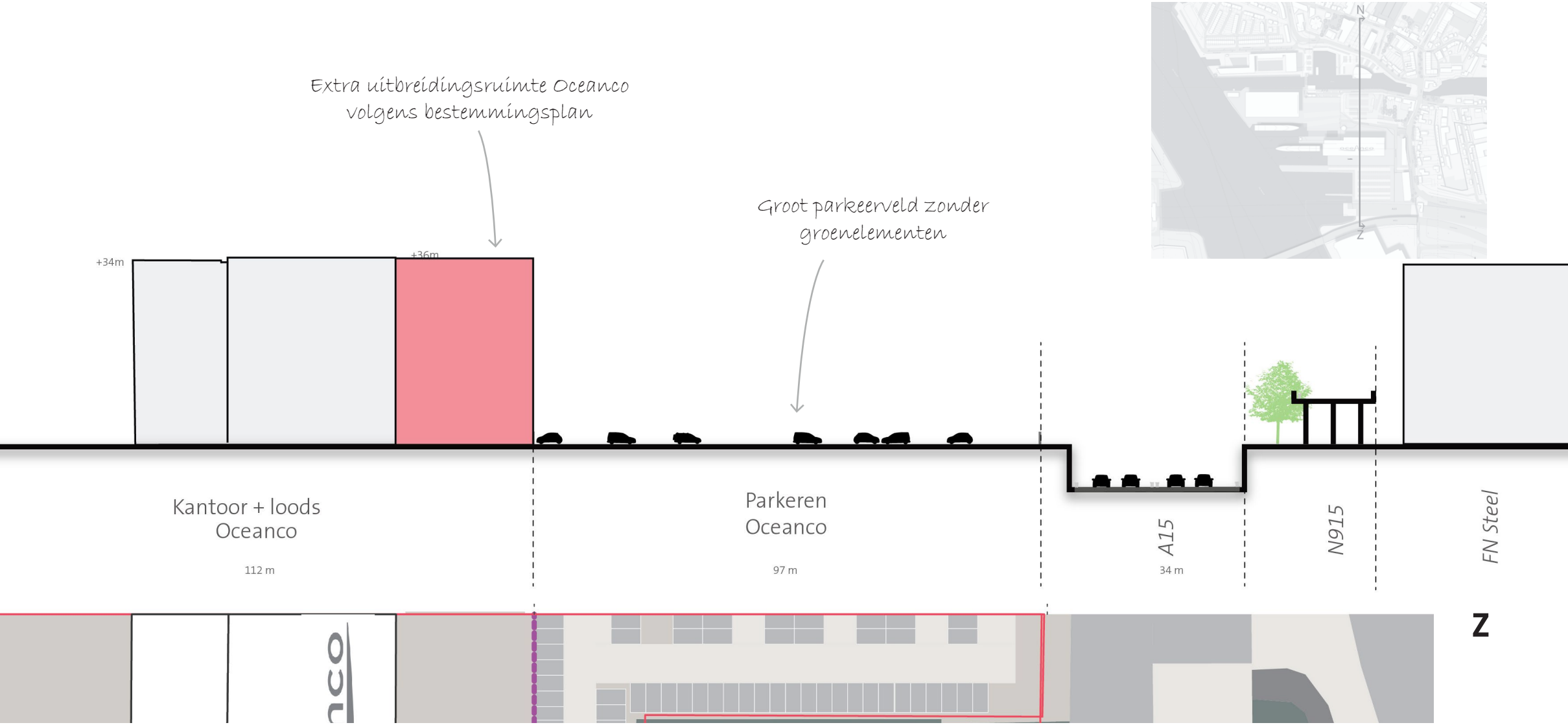
Op de volgende pagina's worden met enkele doorsnedes de schaal en activiteiten van het gebied zichtbaar.

Manoeuvreren van een afgebouwd jacht over het terrein naar de bootlift

De ontwikkelocatie van de woningbouw (1) en de ontwikkelocatie Oceanco (2)

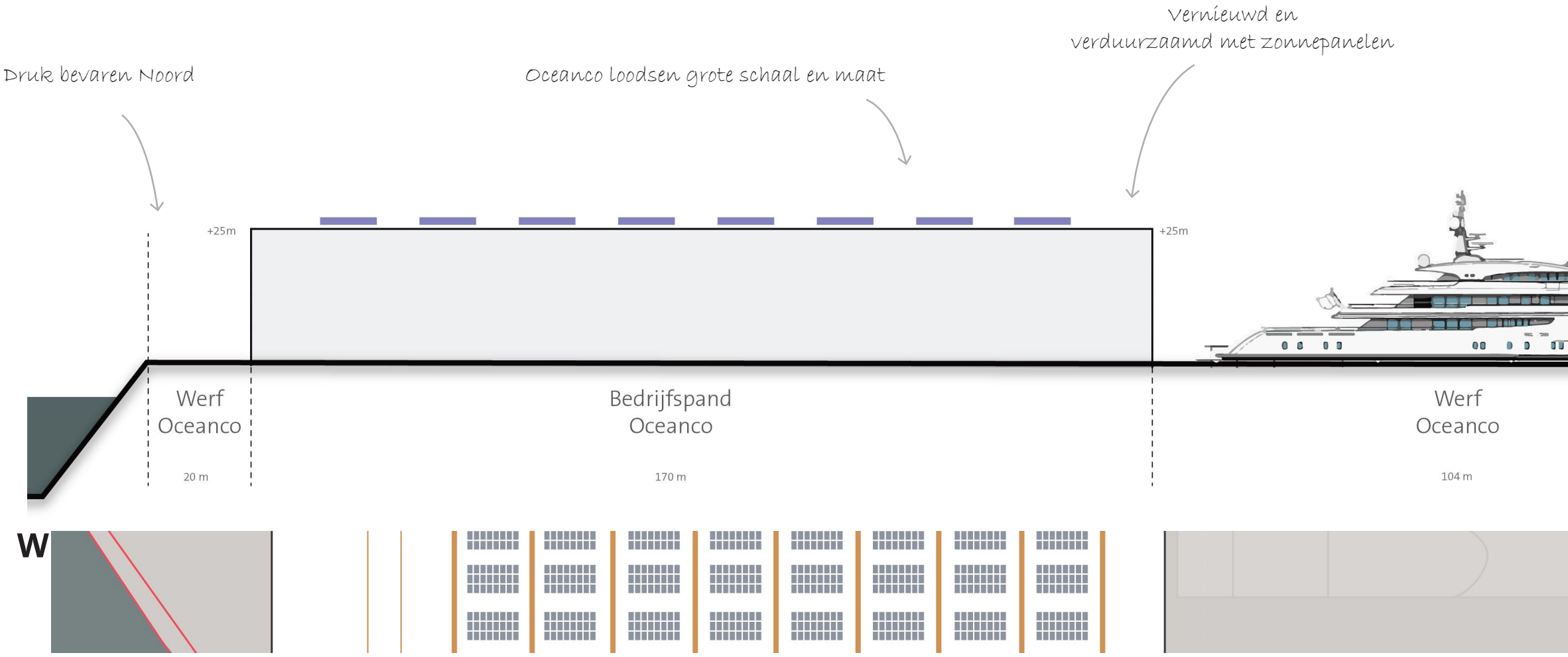
Doorsnede Noord-Zuid

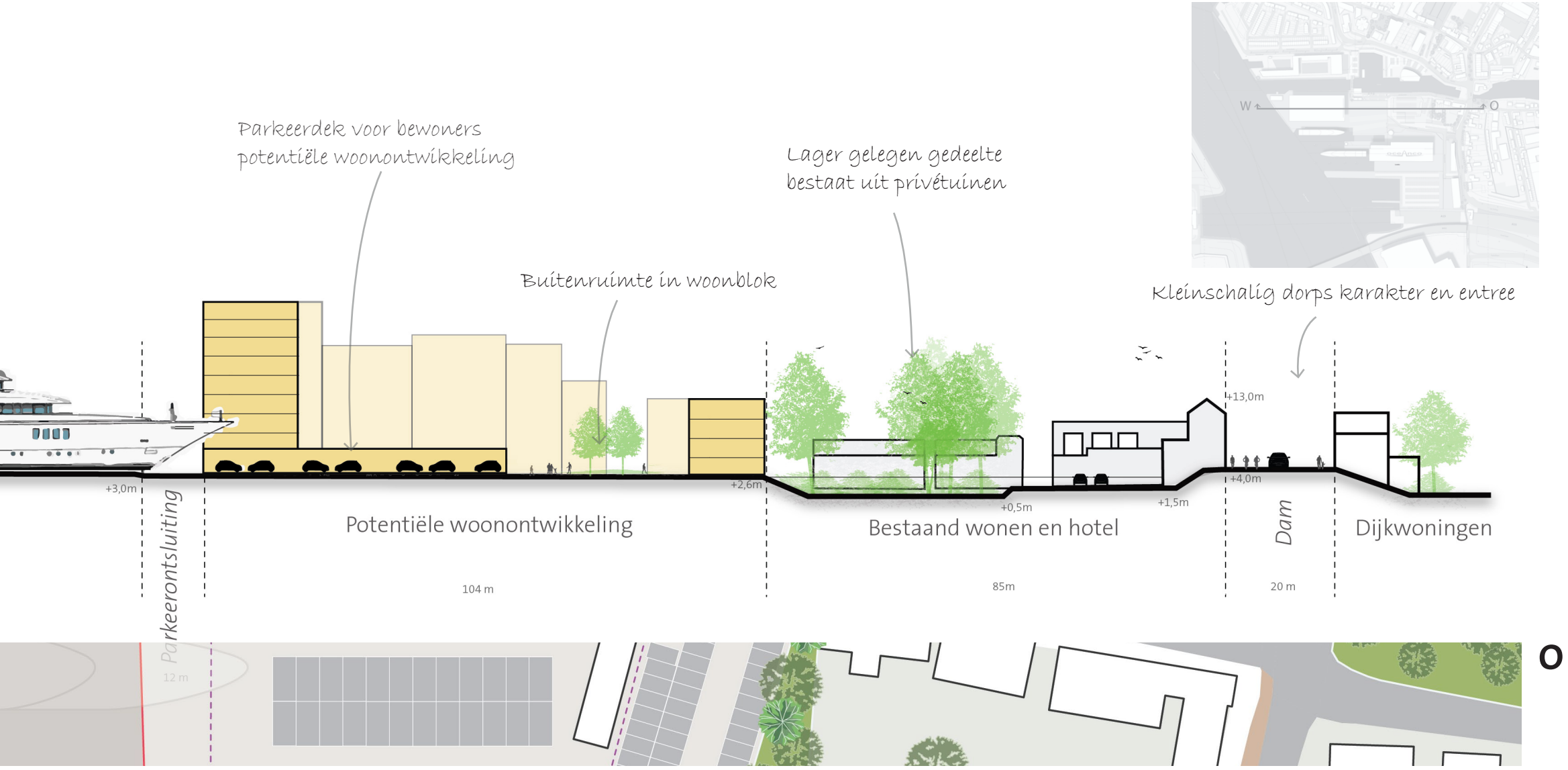




Indicatieve dwarsdoorsnede van noord naar zuid over de binnenhaven van Alblasserdam. Deze doorsnede is bedoeld om gevoel te krijgen bij de verhoudingen tussen de bouwmassa's. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

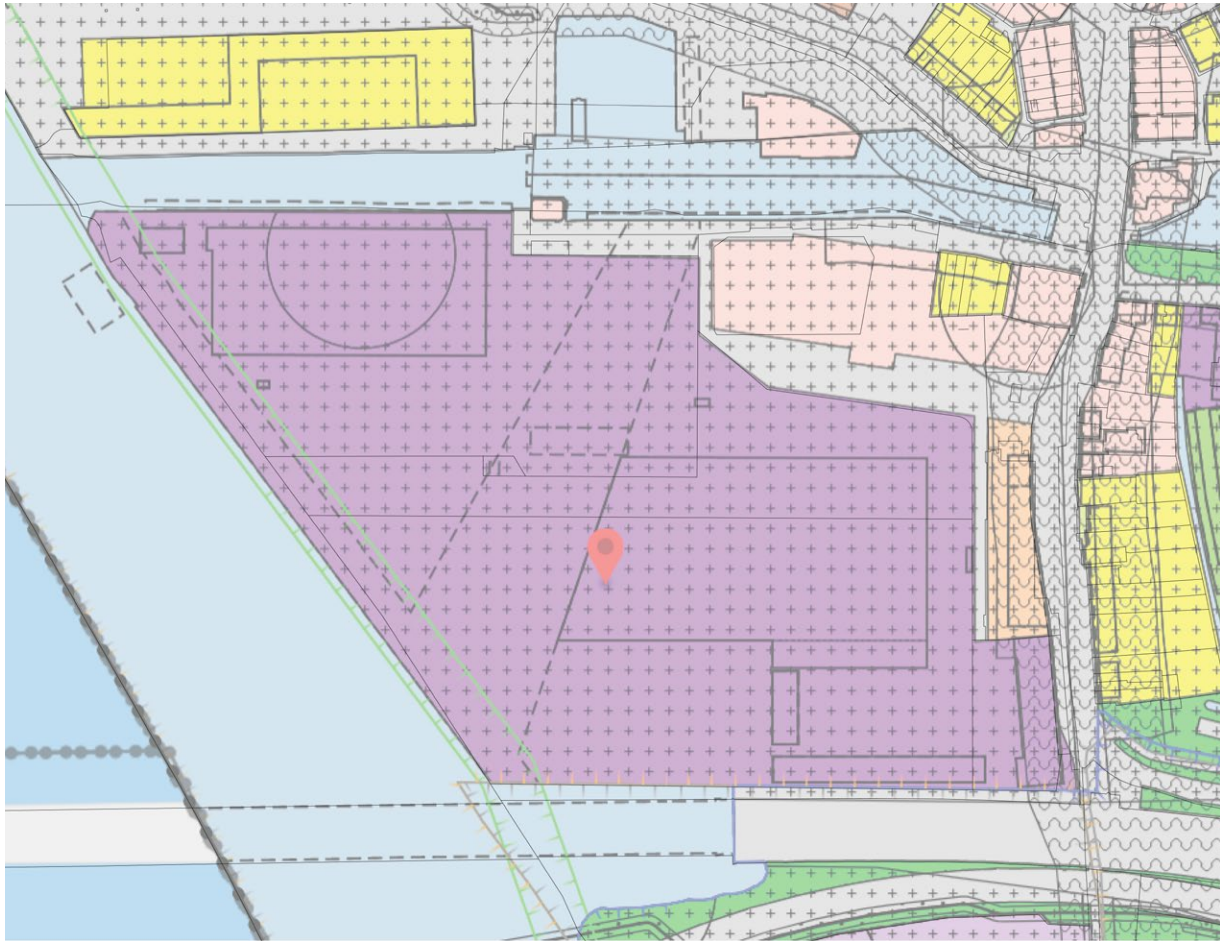
Doorsnede West-Oost





Indicatieve dwarsdoorsnede van west naar oost dwars door de nieuwe potentiële woonontwikkeling. Deze doorsnede is bedoeld om gevoel te krijgen bij de verhoudingen tussen de bouwmassa's. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

2. Beleid en programma



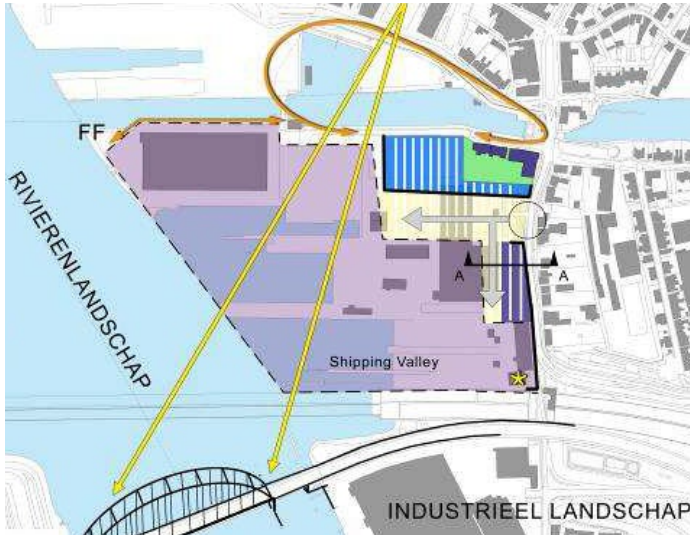
Vigerend bestemmingsplan 2015

Vigerend beleid

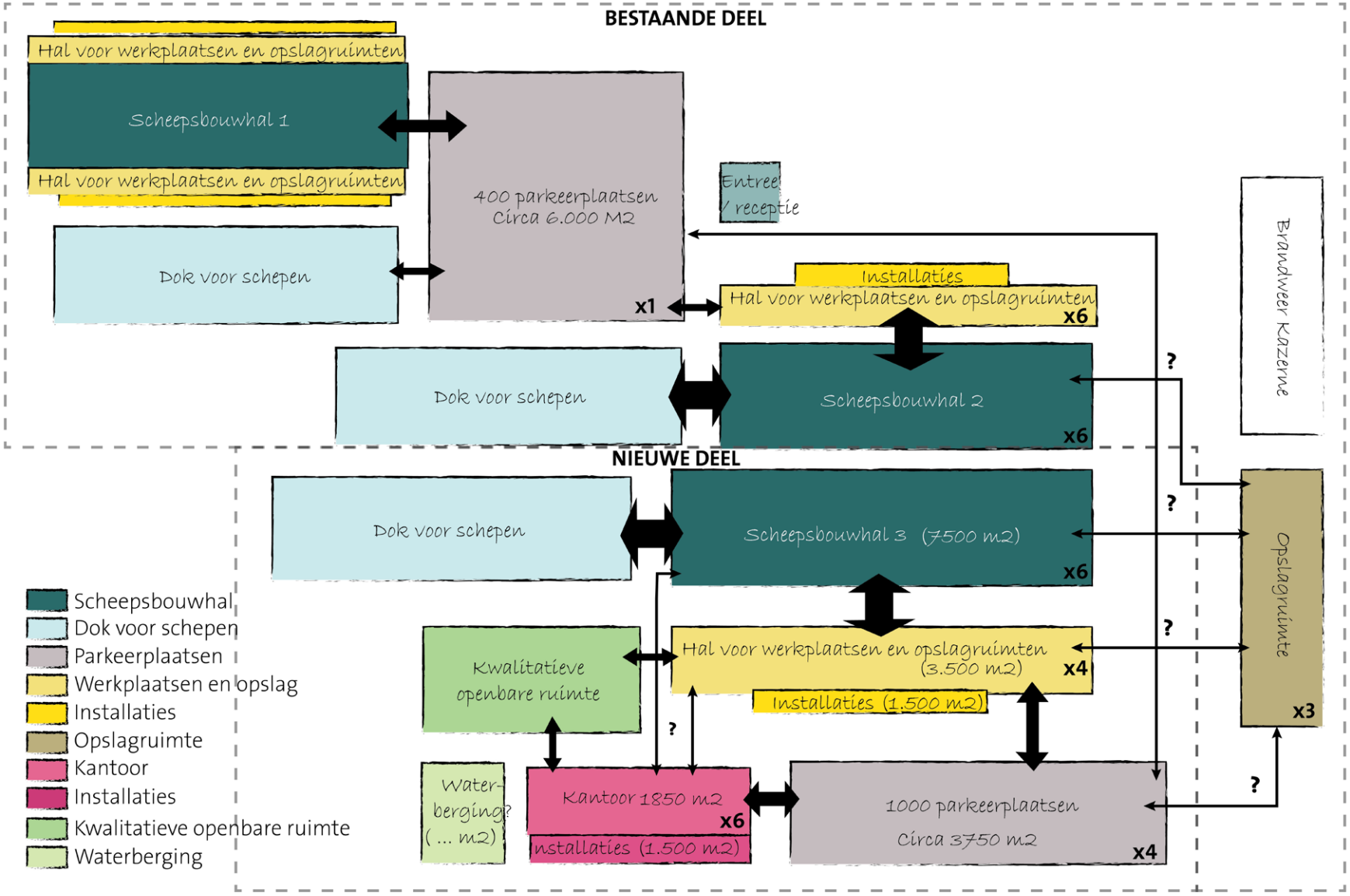
In 2015 heeft de gemeente Alblasserdam een revisie gedaan op alle vigerende bestemmingsplannen. Voor Haven Zuid lag er een Herstelplan Alblasserdam ten grondslag die zorgde voor en herontwikkeling rond de haven met voetgangers gebied, woningbouwontwikkeling ten noorden en zuiden van de binnenhaven, transferium met parkeerplaatsen ten behoeve van de recreatieve ontwikkeling molens Kinderdijk. Daarnaast is in dit plan de uitbreidingsmogelijkheid zichtbaar van Oceanco op het terrein.

Het bestemmingsplan heeft een aantal bestemmingsaanduidingen die van toepassing zijn voor het gebied. Op de locatie van Oceanco is de bestemming Scheepswerf en geven bouwvlakken aan waar hoofdgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Een deel van deze bebouwingsvlakken zijn volledig benut, alleen ten zuiden van loods 2 (ter hoogte van de rode marker) is nog ruimte om uit te breiden voor een loods 3 en enkele kantoorgebouwen.

Vanuit het herstelplan Alblasserdam plan zijn er een aantal uitgangspunten nog belangrijk voor deze stedenbouwkundige visie.
- Opnemen van een nieuwe loods (met ruimte rondom voor het verplaatsen van schepen en scheepsonderdelen, kantoorruimte en gerelateerde bedrijvigheid (toeleveranciers);
- Ruimte voor parkeren
- Keuze voor gestapelde parkeeroplossingen gezien het zware parkeerprogramma;
- Nieuwe verkeersontsluiting Haven Zuid (incl. linksafstrook);
- Herstructureren van het bedrijventerrein conform Shipping Valley;
- Het waarborgen van de zichtlijn vanaf het Raadhuisplein naar de brug over de Noord;
- Rekening houden met de bezonning van de woningen aan de Ruigenhil in relatie tot bouwhoogte nieuwe loods;
- Het kiezen voor meervoudig ruimtegebruik;
- Het aansluiten op de omgeving.



Visiekaart Herstelplan Alblasserdam



Relatieschema verschillende gewenste programma in relatie tot de huidige en nieuwe situatie

Ontwikkelingen en programma

Oceanco verwacht op basis van de huidige marktwerking dat er in de toekomst vraag zal zijn naar grotere jachten tot een lengte van 160 meter. De voorzieningen van Oceanco aan de Marineweg 1-5 zijn slechts toereikend voor de huidige activiteiten van Oceanco welke bestaan uit het (af)bouwen van luxe jachten met lengtes variërend tussen de 70 en 140 meter, en onderhoudswerkzaamheden en “refit” werkzaamheden van bestaande luxe jachten.

Een ander belangrijk item in het plan is het streven naar een energieneutrale bedrijfsvoering. Dat heeft gevolgen voor de keuzes die voor de uitbreiding zullen moeten worden gemaakt in vormgeving, materiaalgebruik, technische installaties, installaties voor energie terugwinning en energieopwekking.

Om aan deze wensen te kunnen voldoen is het programma herijkt en inzichtelijk gemaakt als uitgangspunt voor deze visie.

Concreet houdt de uitbreiding in;

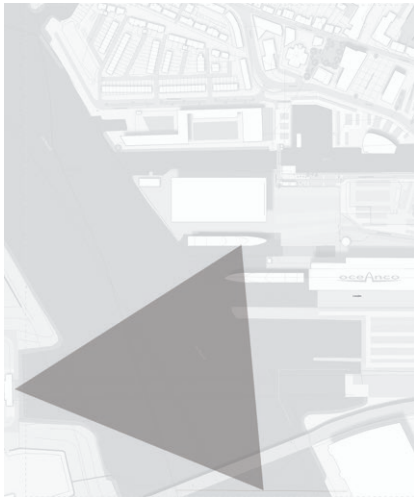
* Een scheepsbouwhal (IIB) met een dok met een oppervlakte van 180x40m^2
* Een hal voor werkplaatsen en opslagruimten in 4 bouwlagen met een totaal vloeroppervlakte van ca 15.000m^2. Een deel van dit vloeroppervlak, ca. 1.000m^2, zal worden benut voor gebouw gebonden installaties. Deze hal grenst direct aan de scheepsbouwhal.
* Een kantoorgebouw in 6 lagen met een totaal vloeroppervlakte van ca 12.500m^2 waarvan ca.1.500m^2 zal worden gebruikt voor gebouw gebonden installaties.

Deze uitbreiding zal een groot deel van het huidige parkeerterrein in beslag nemen. De bestaande parkeerruimte voor ca. 500 auto’s voor alleen Marineweg 5 past bij de huidige situatie en de verwachting is dat de parkeervoorziening (voor eigen medewerkers en onderaannemers) zal moeten worden verdubbeld in de situatie van de uitbreiding. Deze 1.000 parkeerplaatsen zullen dan alleen kunnen worden gerealiseerd met gestapelde parkeerdekken, tenzij er een mogelijkheid is om een deel van het parkeren onder te brengen op het nieuwe transferium waarover inmiddels contacten zijn met de gemeente Alblasserdam.

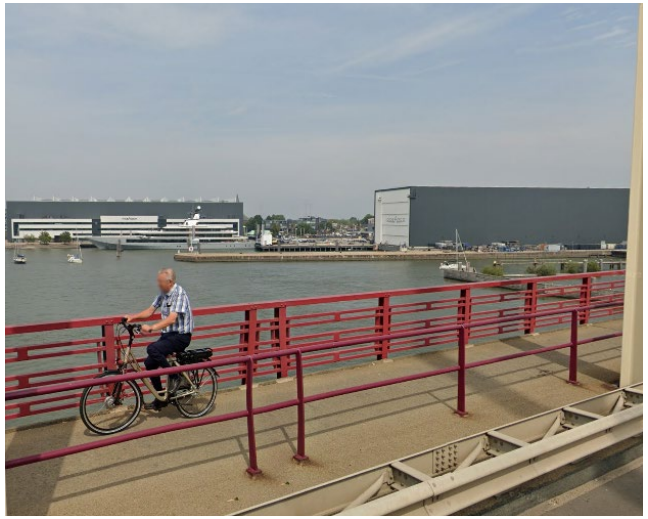
Voor het gebruik van de haven van Oceanco verandert er niets. De haven is voldoende ruim voor het aanbod aan jachten en het streven is om jachten zoveel mogelijk binnen in de hallen te kunnen afmeren.

Op basis van deze herijking van programma is onderzocht of het past binnen de huidige bouwvlakken van het bestemmingsplan. De conclusie is dat het niet past binnen het vigerende beleid en er een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Omdat meer bebouwing meer impact heeft op de omgeving en het ook kansen biedt voor een meer prominente uitstraling langs bijvoorbeeld de N915 en A15 is de ruimtelijke context nader geanalyseerd.

3. Analyse



Zichtlocatie 1



Zichtlocatie 2

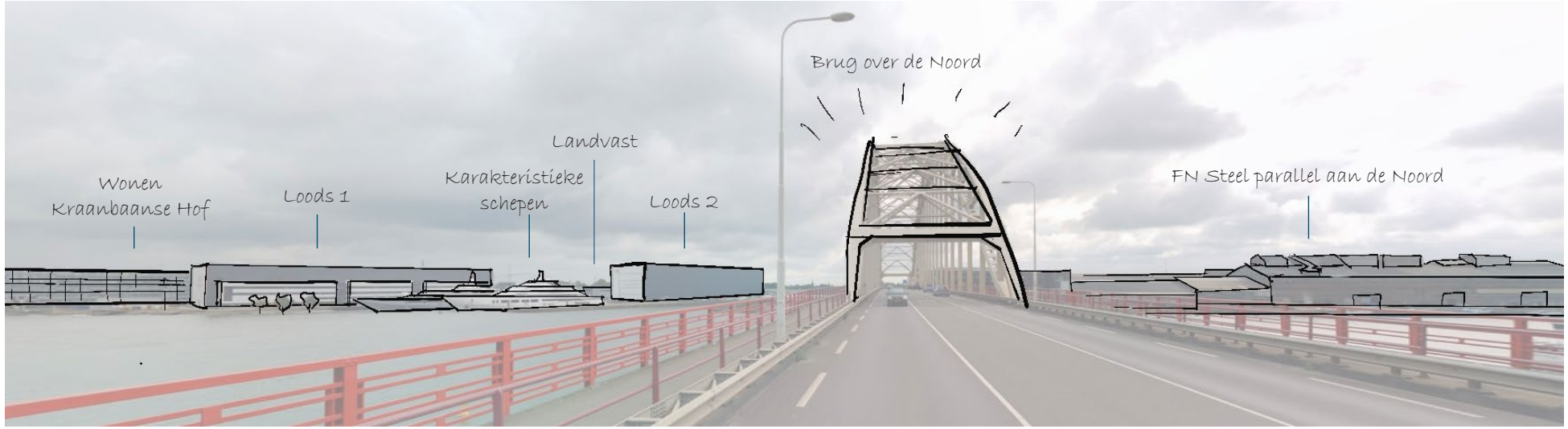
Ruimtelijke analyse

Aan de zuidzijde is Oceanco onderdeel van een zone met watergebonden bedrijvigheid langs de Noord aan beide oevers. De bebouwing van Oceanco is grootschalig met loodsen die haaks op Noord staan. De bedrijven aan de andere zijde van de N915 staan parallel langs de oever. Ze vormen een samensmelting van loodsen in verschillende groottes. De boogbrug over Noord ligt tussen beide gebieden in en de aanlanding heeft een open structuur van kolommen. Deze plek is eerder aangemerkt voor een transferium voor Alblasserdam.

De locatie heeft een belangrijke ligging. Eventueel nieuwe bebouwing op deze plak zal duidelijk zichtbaar zijn vanuit verschillende invalshoeken en dient er rekening gehouden te worden met het effect op de omgeving. Daarnaast zijn een aantal zichtlijnen naar het centrum van Alblasserdam belangrijk. Aan de hand van een aantal foto's in het gebied wordt de ruimtelijke context van de locatie verder geduid.

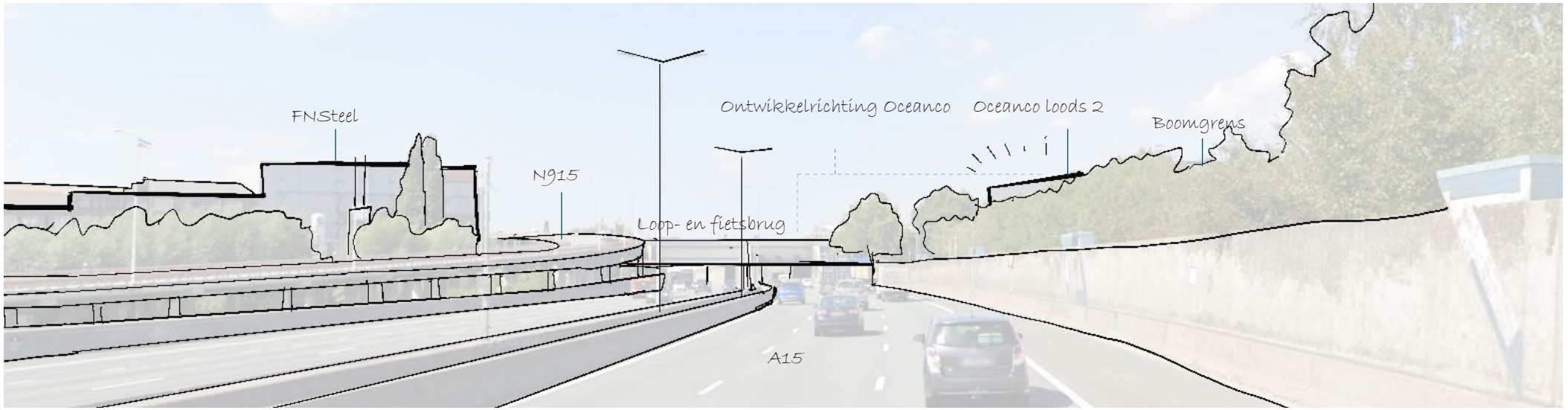
1. Vanuit de A15 vanuit Ridderkerk is er een brede horizon zichtbaar met de loodsen van Oceanco, het woongebouw Kraanbaan als gebouwensembles en de iconische boogbrug over de Noord. Eventuele nieuwe bebouwing past goed in dit silhouet als er in het perspectief eenzelfde schaal is toegepast en 'ruimte' tussen de bouwwerken zit. Vanuit een rechte zichtlijn vanuit A15 heeft de locatie de potentie om te fungeren als oriëntatiepunt.

2. Vanaf het Raadhuisplein van Alblasserdam tussen de loodsen van Oceanco is een vrije zone zichtbaar op de Boogbrug N915. Ten oosten van deze zone zal het nieuwe woongebouw zichtbaar zijn en Landvast verbergen. Opvallend is, iets verder doorrijdend, het zicht op de Grote Kerk. Deze lijkt niet in het vigerende bestemmingsplan te zijn vastgelegd. Het is wenselijk om dat wel te doen om verbinding te houden met de historische identiteit van Albasserdam.



Schets ruimtelijk samenhang tussen bedrijventerreinen langs de Noord met de boogbrug als eyecather

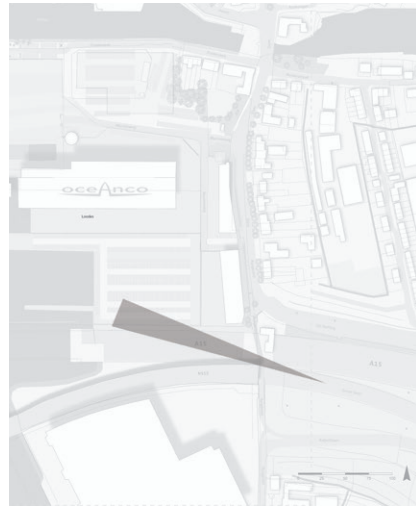
Zichtlocatie 3



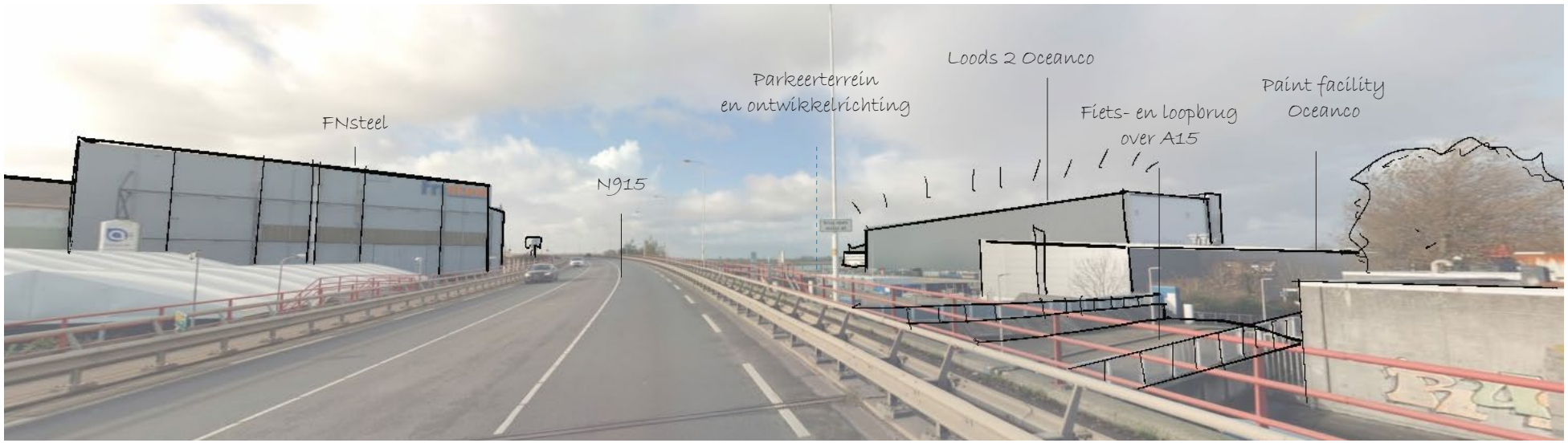
Schets ruimtelijke samenhang vanaf de A15. Huidige loods Oceanco is zichtbaar in de zomer, met de huidige ontwikkelrichting wordt de zichtbaarheid vergroot.

3. Het beeld vanaf de A15 vanuit Papendrecht geeft een minder weids beeld dan vanuit de ander zijde. Op deze plek steekt de loods van Fn-steel uit boven het groen. Het beeld wordt verder bepaald door de aanlanding van de boogbrug met kolommenstructuur en overkluizing Ruigenhil met betonnen loop- en fietsbrug. Nieuwe bebouwing dat hoger is dan de boomgrens fungeert als oriëntatiepunt en zal de tunnelwerking versterken. Het heeft ook potentie om de zichtbaarheid van Oceanco te vergroten.

4. Vanaf de N915, ter hoogte van Oceanco en Fn-steel richting de boogbrug, is de locatie van bovenaf goed zichtbaar. In de huidige situatie levert het geen aantrekkelijk beeld op door verharde parkeerterreinen, niet georganiseerde opslag en forse gevelwanden die dicht op de N915 staan (Fn-steel) of weinig tot de verbeelding spreken (Oceanco). Nieuwe invulling van dit gebied leidt tot een kwaliteitsverbetering.

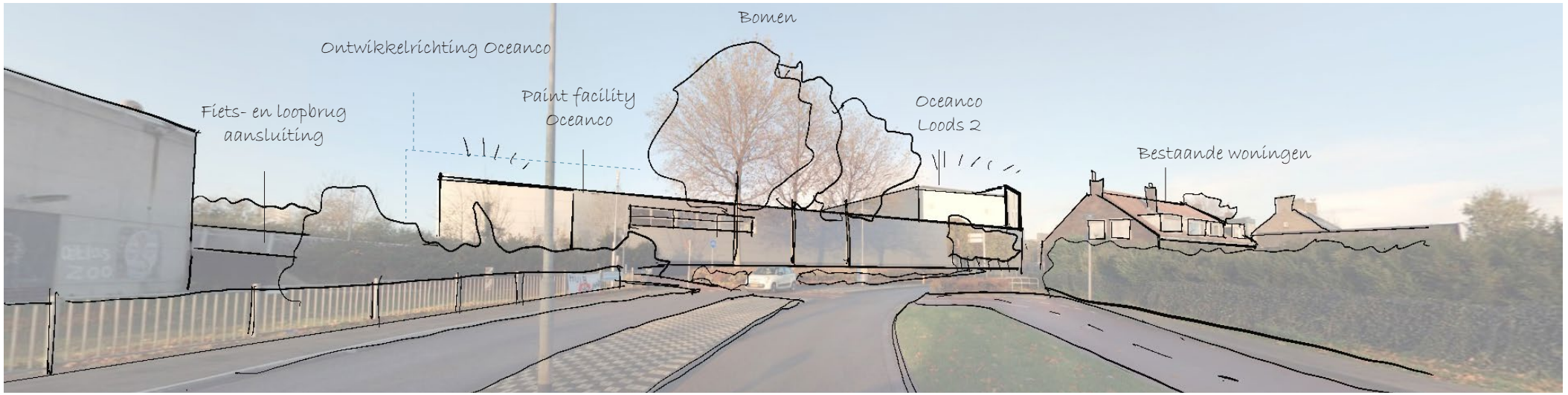


Zichtlocatie 4



Schets ruimtelijke samenhang vanaf de N915. Momenteel een relatief onaantrekkelijk ruimtelijk beeld door parkeerterrein en opslag. Veel potentie voor kwaliteitsverbetering.

Zichtlocatie 5



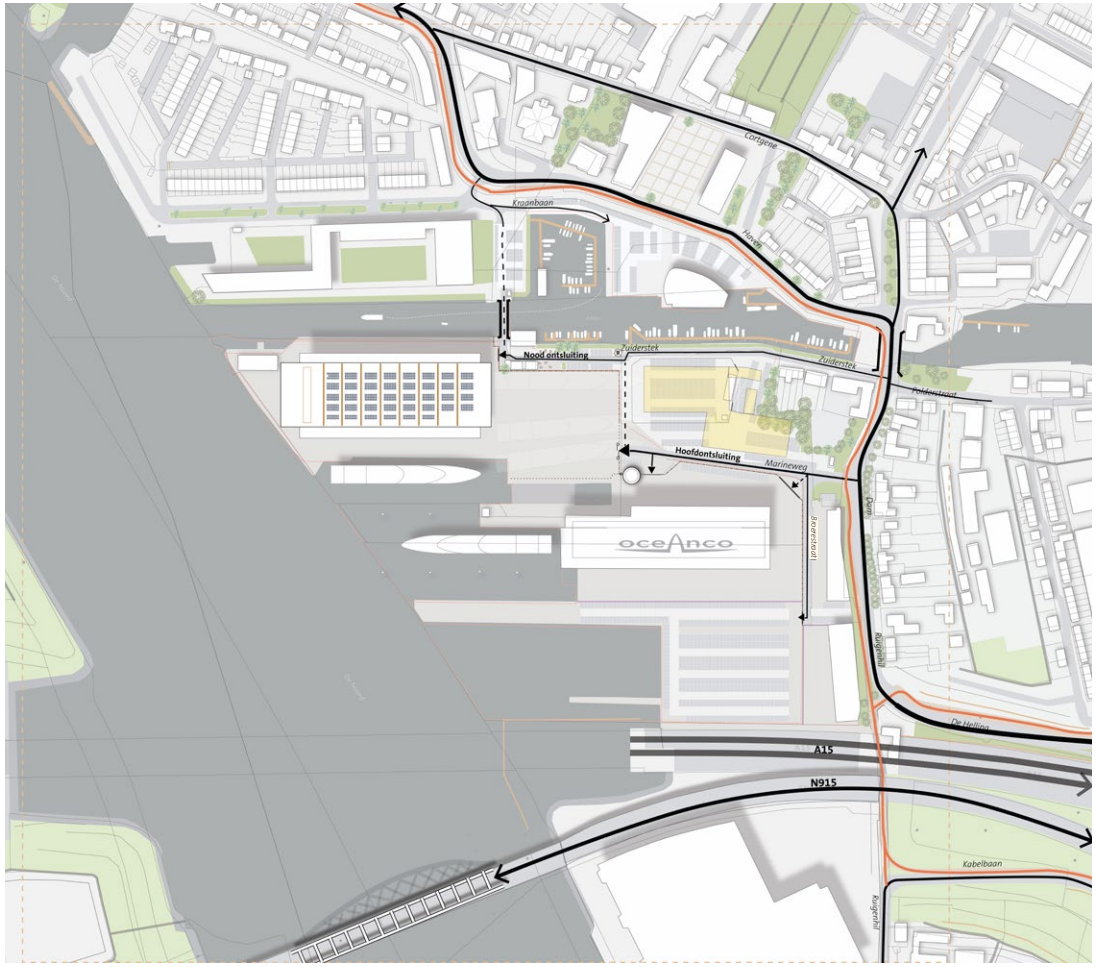
Schets ruimtelijke samenhang vanaf de Helling. Hier is de ruimtelijke kwaliteit goed door het moderne paint facility gebouw, ingekapseld met groen. De nieuwe ontwikkelrichting heeft geen/ beperkte invloed op dit beeld.

5. De Helling die over gaat in de Dam is een belangrijke ontsluitingsroute voor Alblasserdam en route richting Kinderdijk. De kruising met het fietspad Ruigrok is een bepalende plek waar de loodsen van Fn-steel en Oceanco zichtbaar zijn. De bepalende bocht wordt begeleid door een aantal bomen en de paint facility van Oceanco. Nieuwe bebouwing dat hoger is dan dit gebouw zal geen belemmerende werking hebben op de omgeving en het zicht vanuit deze entree verrijken.

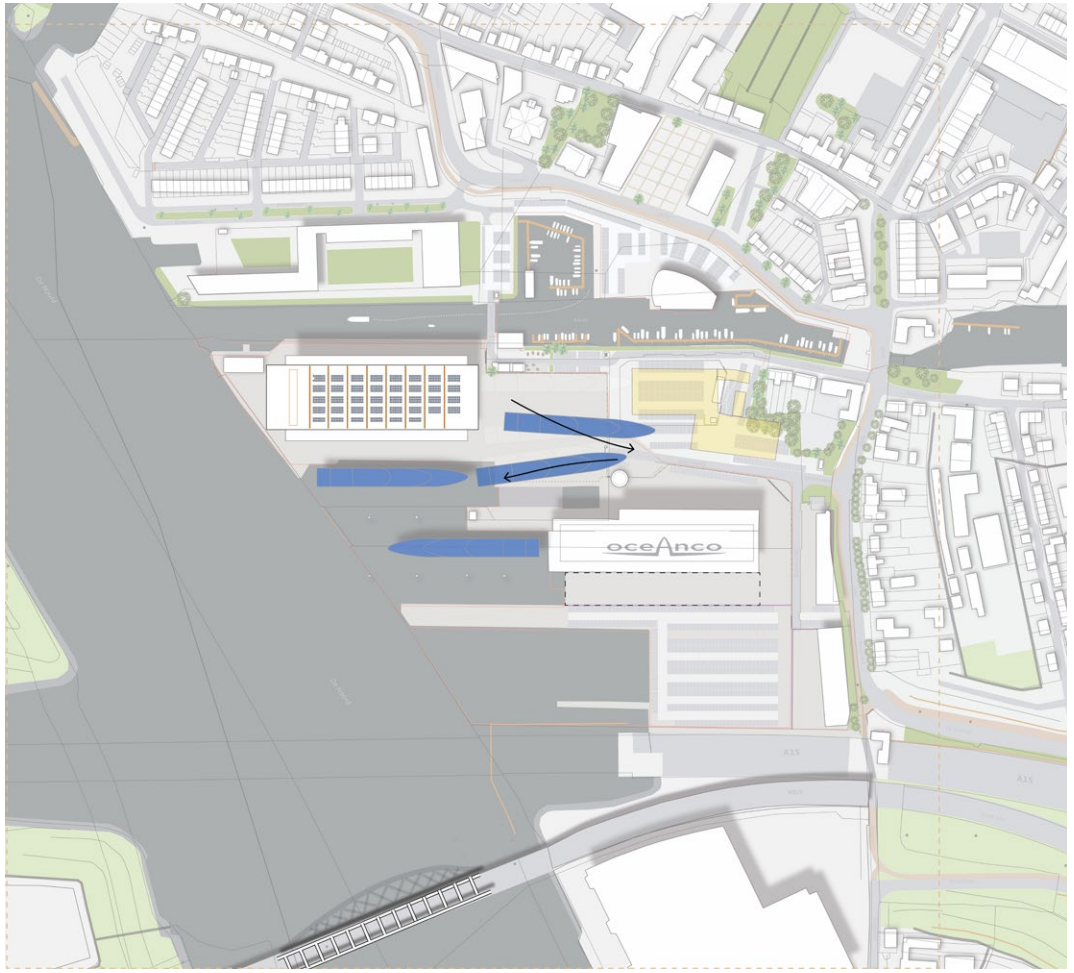
6. De ontsluiting van het terrein Oceanco en de brandweer is vanaf de Broerestraat bereikbaar. Aan het einde van deze straat is de loods van Fn-steel zichtbaar. Daarvoor ligt de N915 op kolommen. De Broerestraat fungeert als entree voor de toekomstige ontwikkelingen van Oceanco, met veel vervoersbewegingen. Hierdoor is ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte gewenst. Het groene beeld van de hagen op het terrein van de brandweer versterken deze ruimtelijke kwaliteit. De hekken en losse opslag op het terrein van Oceanco versterken deze ruimtelijke kwaliteit momenteel niet.

Zichtlocatie 6

Schets ruimtelijke samenhang Broerestraat



De routes en entrees naar het terrein van Oceanco



De manoeuvreerruimte van jachten uit loods 1 naar de Noord

Functionele analyse

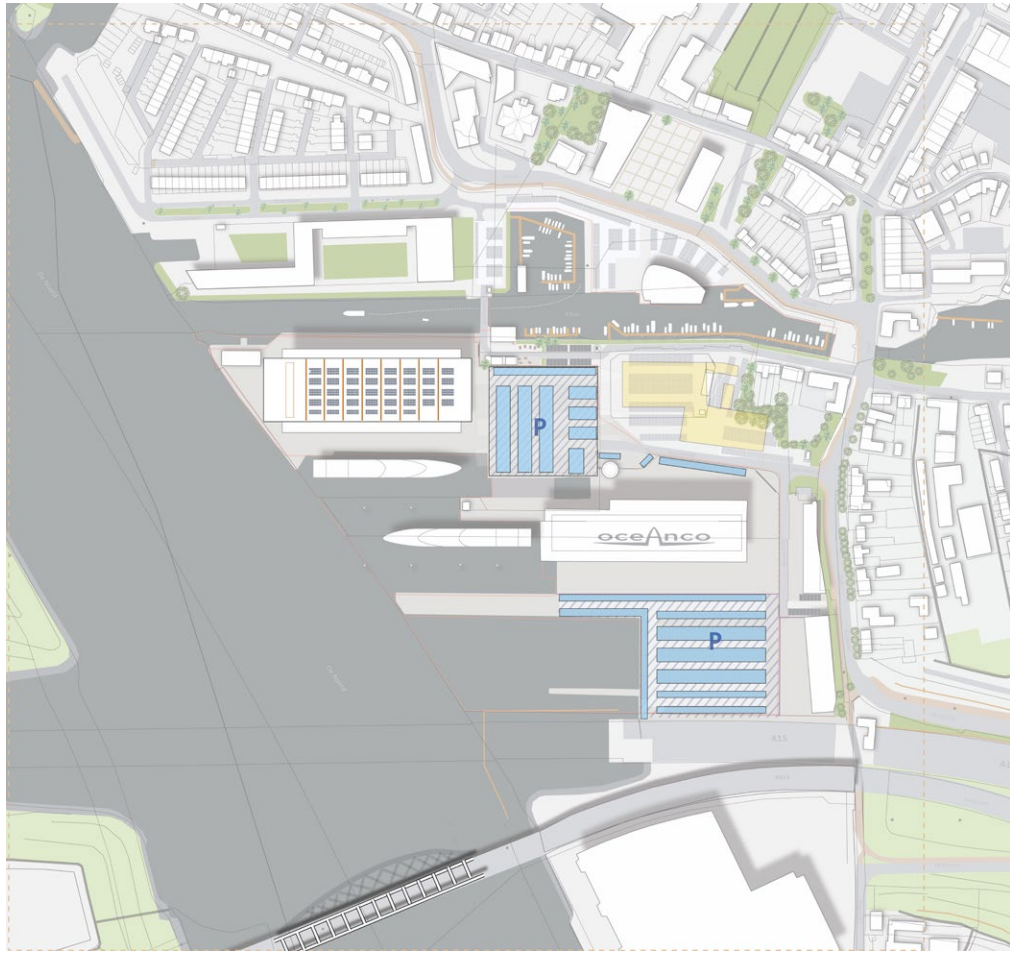
Het Oceanco terrein en straks ook de nieuwe woningbouwontwikkelingen worden ontsloten vanaf de Dam aan de oostzijde. De Dam fungeert tevens als hoofdentree van Alblasserdam en de route richting Kinderdijk vanaf de A15. Op sommige momenten leidt dit tot drukke en onoverzichtelijke verkeerssituaties.

Langs het terrein van Oceanco loopt ook een doorlopende fietsverbinding. Deze loopt van Papendrecht naar Kinderdijk en gaat onder de N915 door en vervolgens over de A15. Verder heeft het Oceanco terrein meerdere ingangen. De hoofdontsluiting en hoofdentree liggen aan de Marineweg, waarna het verkeer op drie punten het terrein op kan. Ook is er een grote poort op de hoek van het terrein voor vrachtverkeer om grote onderdelen van schepen aan te kunnen leveren.

Een cruciaal onderdeel voor de bedrijfsvoering van Oceanco is de manoeuvreerruimte die nodig is om de afgebouwde schepen van loods 1 te water te kunnen laten. Op de 2e figuur op de vorige pagina afgebeeld. De vorm van de nieuwe woonontwikkeling is hierop afgestemd, waardoor dit in de toekomst mogelijk blijft.

Een groot deel van het terrein van Oceanco is momenteel ingericht als parkeerterrein. De meeste werknemers komen momenteel met de auto. Er is momenteel een overschot aan parkeerplaatsen, onder andere nodig om voldoende parkeercapaciteit te hebben als de schepen uit loods 1 te water worden gelaten. Het gaat dan om 400 parkeerplaatsen.

Net buiten het terrein verdwijnt een grote camperparkeerplaats om plaats te maken voor woningen. In de toekomst is een transferium in de nabijheid van Alblasserdam nuttig.



Huidige ingerichte parkeerplaatsen op het terrein van Oceanco

Voor veiligheid en bereikbaarheid bij calamiteiten is het noodzakelijk om maatregelen te treffen voor hulpdiensten.

Er zijn voldoende mogelijkheden voor vluchtwegen voor personen vanuit de gebouwen. Deze vluchtwegen mogen niet samenvallen met de aanrijroute van de hulpdiensten. Normaliter is er een vluchtroute over het terrein en een aanrijroute over de openbare weg.

Voor de brandweer moet er een mogelijkheid zijn bluswater te pakken. De bereikbaarheid van Noord moet mogelijk zijn.

Voor niet natuurlijk geventileerde gebouwen geldt dat ze worden voorzien van uitschakelbare ventilatie in geval van brand of een externe gifwolk.

Voor natuurlijk geventileerde gebouwen zijn geen directe maatregelen nodig, maar is aandacht noodzakelijk voor brandgevaar bij het opladen van elektrische auto's een groter risico op brandgevaar, vooral bij laden. Hier wordt bij het realiseren het gebouw extra aandacht voor gevraagd.

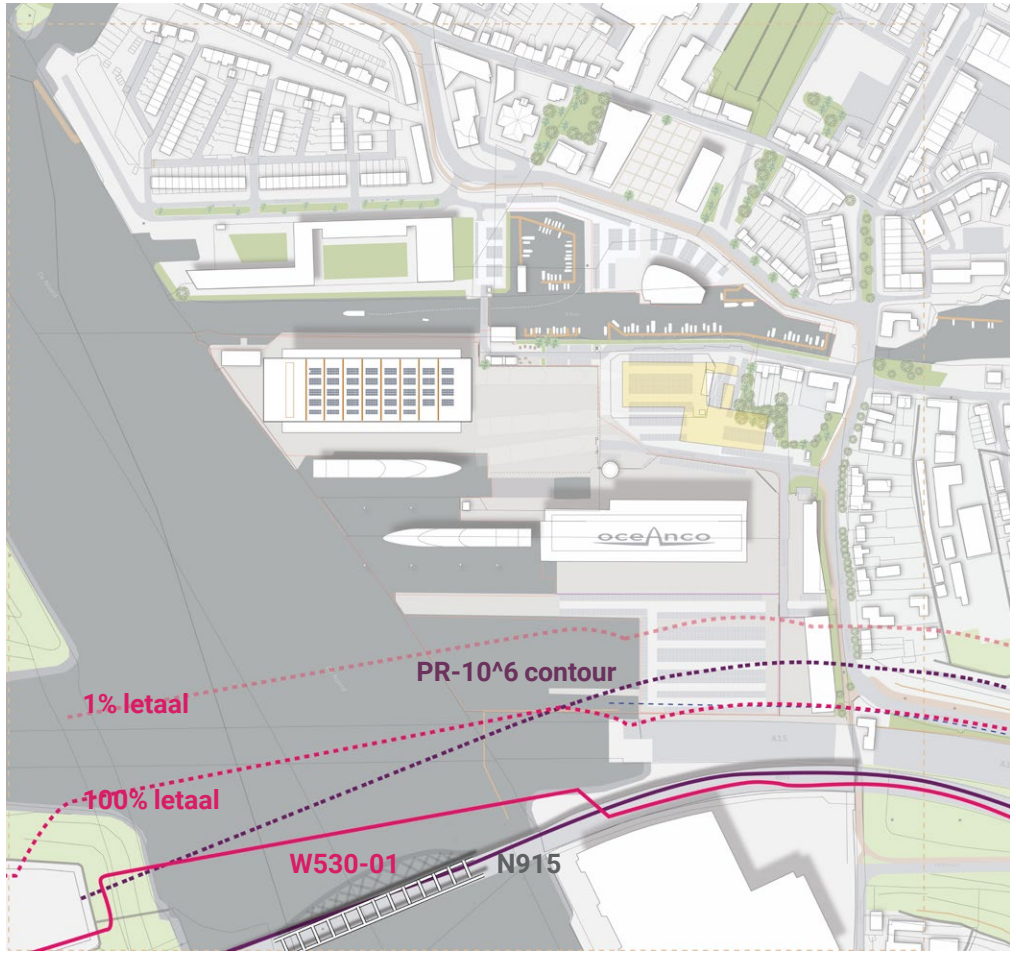
Routes voor veiligheid en calamtiteiten

Bij de visie dient rekening gehouden te worden met belemmeringen en beperking van bouwmogelijkheden door de N915, A15 en aardgasleiding.

Voor de N915 geldt dat het een omleidingsroute van de Noordtunnel in de A15 (i.v.m. tunnelcategorie C.) Hier is sprake van een plaatsgebonden risico contour van 10-6, weergegeven als paarse lijn van ca. 93 meter. Het is niet wenselijk om binnen de plaatsgebonden risico contour 10-6 een kwetsbaar object (als kantoren of woningen) te realiseren.

Voor de A15 geldt een risico-contour, weergegeven als blauwe stippellijn van ca. 13 meter vanaf de A15. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

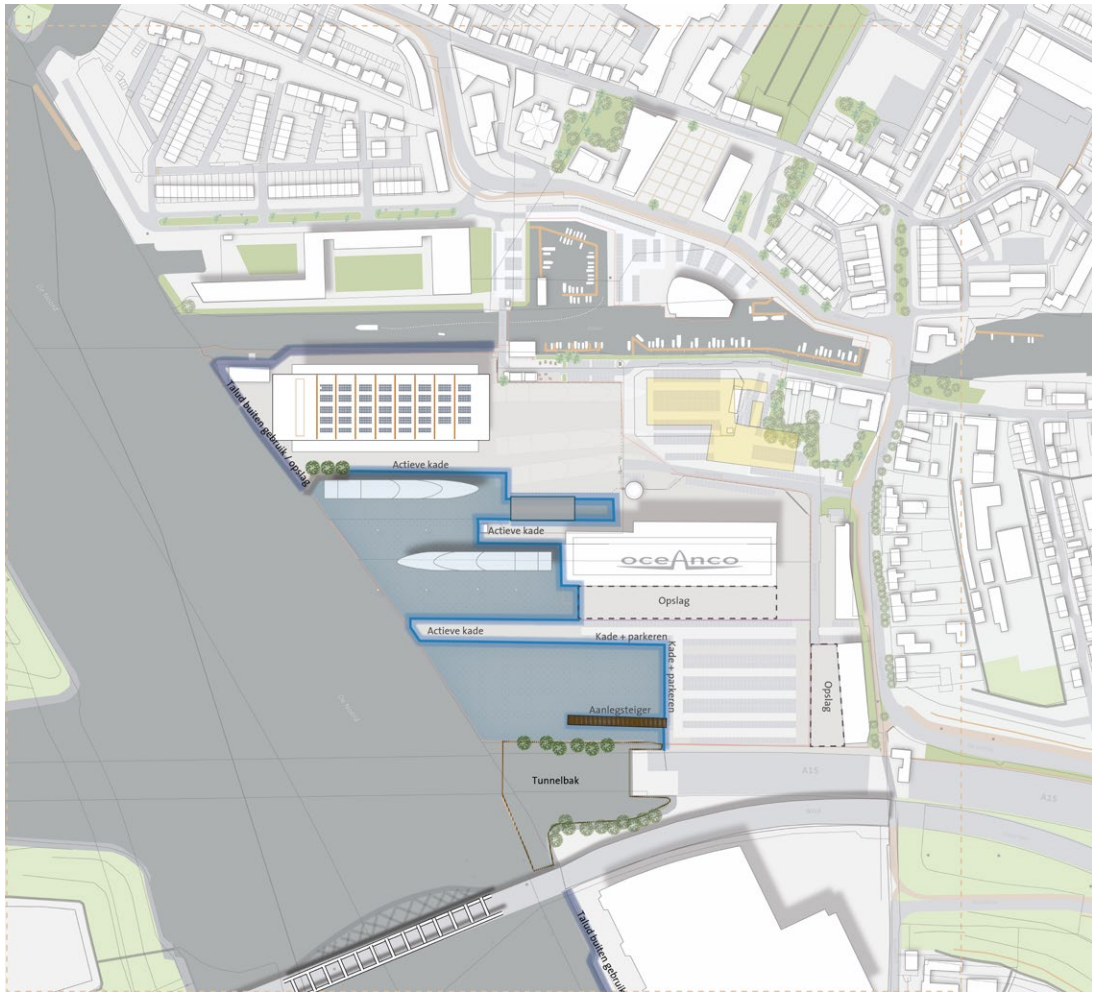
Voor de aardgasleiding W530-01 (roze lijn) geldt dat er rekening gehouden moet worden met de 1%-letaliteitgrens van de buisleiding. Wanneer het binnen de 1%-letaliteit valt is een risicoberekening op groepsrisico verplicht.



Belemmeringen en groepsrisico's

Scheepsloods 1 met aan de westzijde talud en enkele bomen.

Tunnelbak A15, met houten afbakening en groenelementen.



Relatie met water met de huidige kades op het terrein

De relatie met het water is fundamenteel voor de bedrijfsvoering van Oceanco. Er zijn momenteel drie actieve kades in gebruik, waarvandaan kranen en werknemers de schepen kunnen bedienen. Ten westen van Loods 1 is de waterzijde niet actief in gebruik, omdat de scheepsloods richting het oosten is georiënteerd. Hier is sprake van een talud, enkele bomen en opslag. Verder zit aan de zuidzijde van het Oceanco terrein momenteel een extra aanlegsteiger, die niet actief en onderhouden is.

De belangrijkste conclusies vanuit de functionele analyse zijn:

* De T-splitsing Marineweg en Dam is een erg druk verkeerspunt, wat in de huidige situatie al regelmatig vastloopt. Een transferium aan de zuidzijde van de A15 zou uitkomst kunnen bieden.

* De bereikbaarheid van Oceanco per fietsverbinding is erg goed, door de fietsbrug over de A15.

* Erg groot aandeel parkeren op het Oceanco terrein, er liggen veel kansen voor gestapeld parkeren en / of een transferium aan de zuidzijde van de A15.

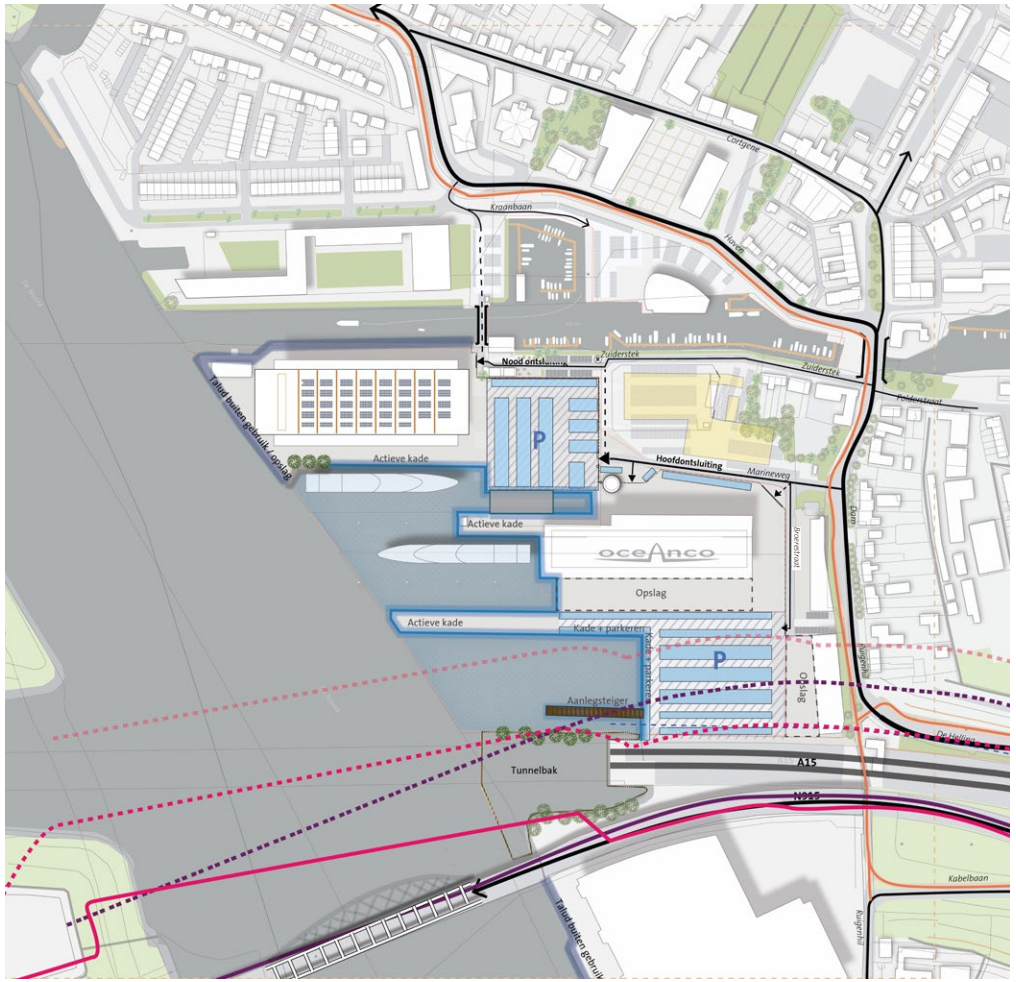
* De nieuwe (gele) woonontwikkeling kan de schakel vormen tussen het kleinschalige hart van Alblasserdam en de grootschalige bedrijvigheid van Oceanco.

* Manoeuvreerruimte voor de superjachten moet beschikbaar blijven aan de noordzijde t.b.v. een goede bedrijfsvoering.

* Er is her en der wat groen aanwezig, maar het Oceanco terrein is verder zakelijk en functioneel ingericht t.b.v. optimale bedrijfsvoering.

* Binnen de PR10^6-contour N915 en risico-contour A15 mogen geen kwetsbare objecten (zoals kantoren) plaatsvinden. Voor de aardgasleiding geldt de 1%-letaliteit, is een toetsing op groepsrisico noodzakelijk met mogelijk een risicoberekening.

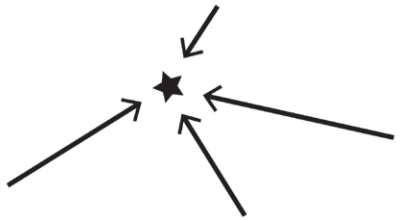
* Zorg dragen voor vluchtroutes t.b.v. calamiteiten en aanrijdroutes en bluswatermogelijkheid voor hulpdiensten.



Overzichtskaart van de functies in de huidige situatie

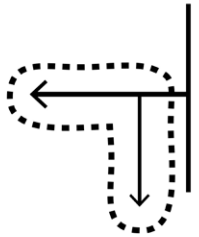
4. Visie en randvoorwaarden

1 Focuspunt

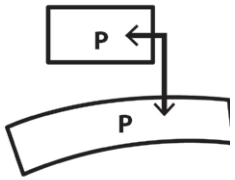


2 Poortwerking

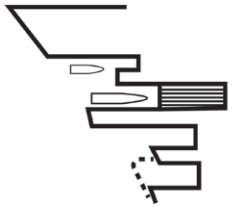
3 Goede Entree



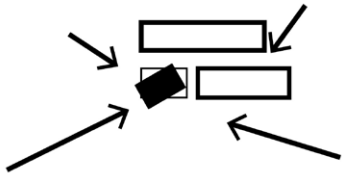
4 Slim parkeren



5 Mét het water



6 Bouwmassa verbijzonderen



Ontwerpprincipes als bouwstenen voor de ontwikkeling

Stedenbouwkundig concept

Vanuit de analyse en het gewenste programma zijn een aantal ruimtelijke modellen onderzocht voor deze locatie. Hieruit zijn de belangrijkste bouwstenen gedestilleerd die het stedenbouwkundig concept bepalen voor deze locatie.

1. Focuspunt
De locatie is een focuspunt vanuit meerdere richtingen. De bebouwing begeleidt de infrastructuur en één of meerdere bebouwingsaccenten benadrukt de aantrekkelijke ligging. Oceanco presenteert zich hier naar de omgeving.

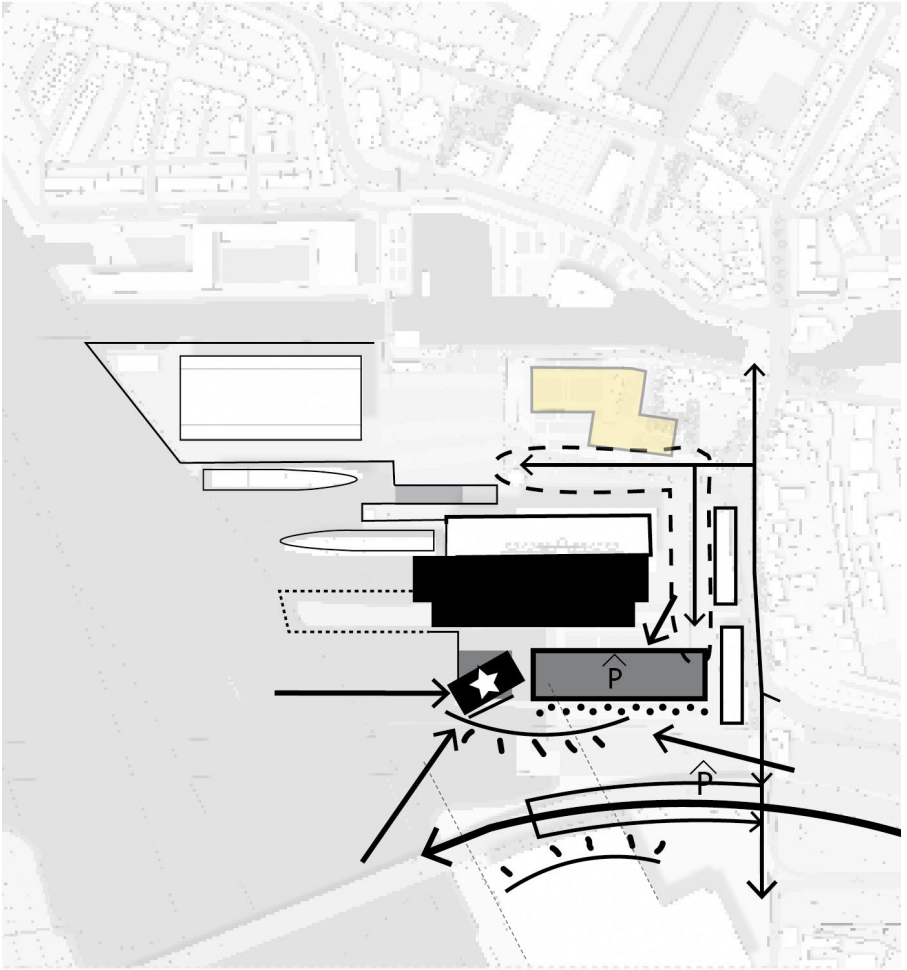
2. Poortwerking
Het nieuwe gebouwencomplex zorgt voor verbinding met bedrijvenzone Noord, doordat het dicht op de A15 wordt gepositioneerd. Hierdoor ontstaat er een poortwerking en wordt het contrast tussen de gebouwen en weidsheid van Noord nog sterker ervaren.

3. Goede entree
De entree is een aantrekkelijke route naar de nieuwe uitbreiding en parkeergebouw. Door de ruimte slim en groen in te delen ontstaan betere overgangen tussen privé en openbaar gebied. De kruising Dam-Marineweg wordt onderzocht op verkeersintensiteit en -veiligheid

4. Slim parkeren
Het parkeren wordt slim opgelost door te stapelen en/of door het parkeren onder de aanlanding van de boogbrug van de N915 te positioneren.Het parkeergebouw is gefaseerd te ontwikkelen.

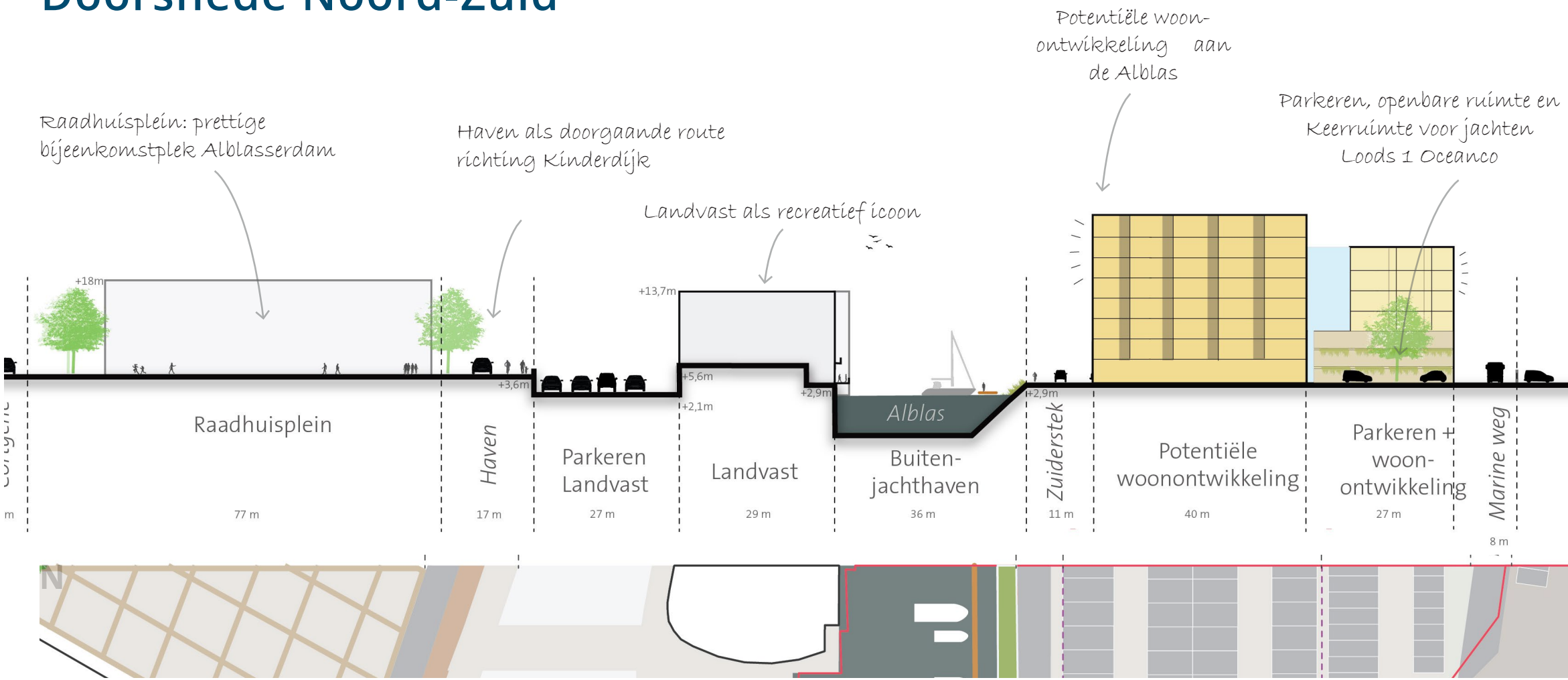
5. Mét het water
Het kantoor en verbindingsgebouw wordt de relatie met het water opgezocht door een transparante gevel en functies als de kantine op de begane grond. Tussen de gebouwen is ruimte voor entrees en buitenopslag. Aan het water wordt een verblijfsplek (bijvoorbeeld opgeknapte steiger) gemaakt voor personeel of klanten.

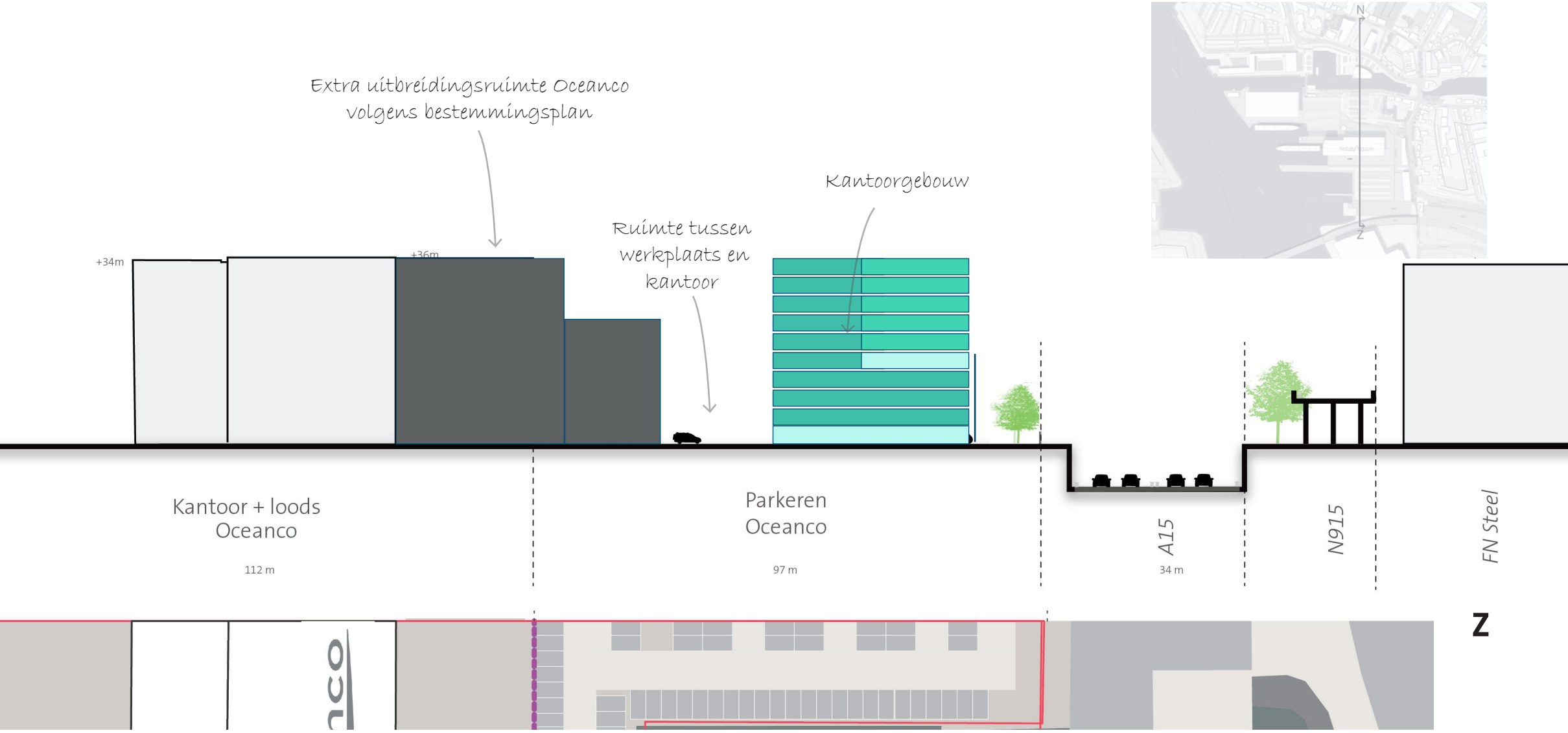
6. Bouwmassa verbijzonderen
De programma's kantoor, parkeren en loods zijn los van elkaar te ontwikkelen en hebben een eigen materialisatie, zodat functie afleesbaar is. Het kantoorgebouw als kopgevel is geschikt voor een verbijzondering of accent in bouwmassa.



Kaart stedenbouwkundig concept

Doorsnede Noord-Zuid

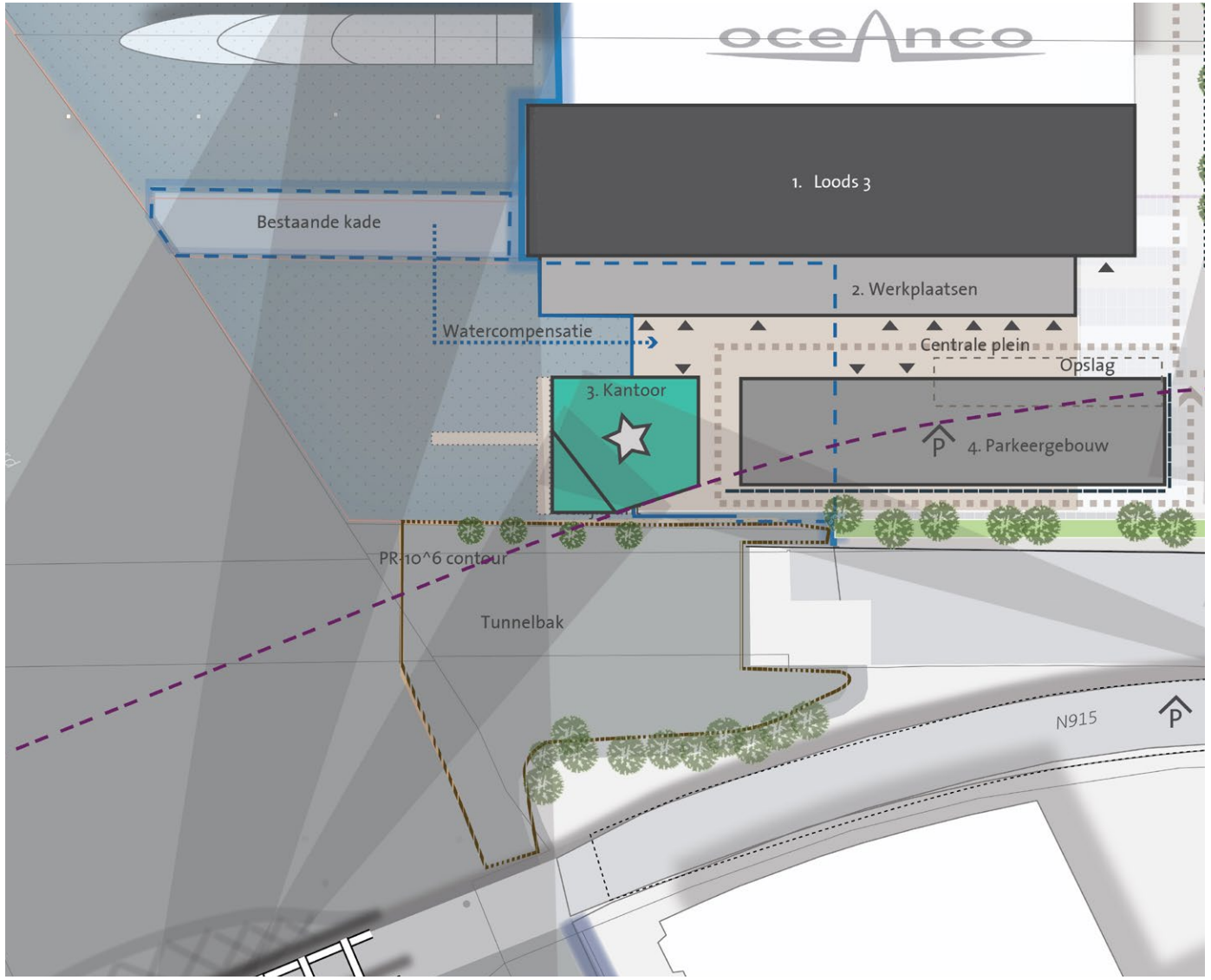




Indicatieve dwarsdoorsnede en bovenaanzicht van Noord naar Zuid over de binnenhaven tot N915 om de verhoudingen tussen de bouwmassa's aan te geven.

Legenda

- Nieuwe loods
- Werkplaatsen
- Kantoor
- Parkeergebouw
- Nieuwe ontwikkeling
- Talud
- Kade
- Kwalitatief groene inrichting
- P10^6 contour
- Hekwerk
- Hoofdroute op het terrein
- Fietspad (bestaand)
- Autoweg (bestaand)
- Belangrijke zichtlijnen
- Parkeergarage
- Hoogte accent, eventueel gedraaid
- Entreepunten op maaiveld
- Schuifpoort
- Schip



Visiekaart met uitgangspunten voor ontwikkeling

Visiekaart en randvoorwaarden

In de visiekaart zijn de belangrijkste randvoorwaarden gevisualiseerd. Dit vormen de uitgangspunten bij het op te stellen bestemmingsplan en principes voor het uitwerken van de gebouwen en buitenruimte. Hieronder volgt per thema een opsomming van de uitgangspunten.

Belangrijke zichtlijnen
- De zichtlijn vanaf het Raadhuisplein op de boogbrug en het zicht op de grote Kerk bepalen de maximale uitbreiding van de nieuwe loods richting het water
- De zichtlijnen vanaf N915 vanuit verschillende zijdes zorgen voor een prominente ligging en een verbijzondering in bebouwing op die plek

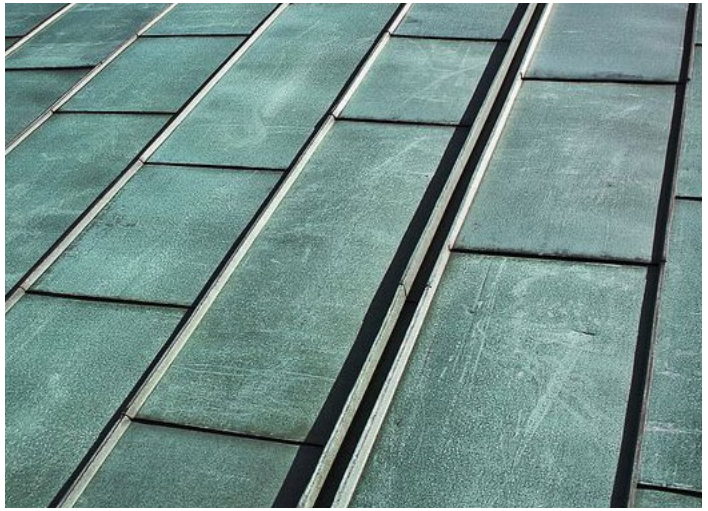
Verschillende bouwmassa
- De gebouwen zijn groot en passen in de werkomgeving langs de Noord
- De gebouwen 1 Loods, 2 Werkplaatsen, 3 Kantoor en 4 Parkeergebouw zijn als afzonderlijke bouwmassa's te lezen en verschillen in vorm, kleur en materialisatie
- Dit wordt versterkt doordat de rooilijn verschilt ten opzichte van elkaar. De loods aan de zijde van de Broerestraat is hierop een uitzondering, omdat die aansluit op de rooilijn van de bestaande loods.
- De gebouwen zijn gefaseerd en afzonderlijk van elkaar te ontwikkelen.

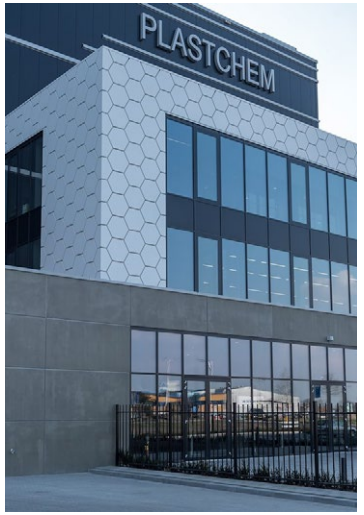
Relatie met het water
- Vanaf het centrale plein wordt de relatie met het water versterkt door het water naar binnen te trekken langs het kantoorgebouw.
- De bestaande steiger wordt vervangen door een nieuwe steiger in het water en gebruikt als aanlegsteiger om gasten te ontvangen of als lunchplek voor het kantoor.

Maximale bouwhoogtes
- De bouwhoogte van gebouw 1 Loods is maximaal 33 meter en sluit aan op de bouwhoogte van de bestaande loods
- De bouwhoogte van gebouw 2 Werkplaatsen is maximaal 24 meter
- De bouwhoogte van gebouw 3 Kantoor is maximaal 33 meter voor het hoogteaccent en maximaal 12 meter voor het tussendeel dat als entree fungeert.
- De bouwhoogte van gebouw 4 Parkeergebouw is maximaal 18 meter

Bereikbaarheid van de gebouwen
- De ontwikkellocatie is via de Broerestraat en langs de brandweer bereikbaar voor auto en fiets.
- De loods is bereikbaar vanaf het centrale plein via de zuidzijde met een roldeur, die ook in verbinding staat met de huidige loods
- De meeste werkplaatsen zijn via het centrale plein bereikbaar met eigen afsluitbare toegangen.
- Het parkeergebouw is bereikbaar via de oostzijde en het huidige terrein van de paint facility
- Het kantoor is bereikbaar via het centrale plein.
- Tussen de gebouwen is er voldoende manouvreerruimte voor bestelbussen en kleine vrachtwagen met opleggers.
- Langs het parkeergebouw ligt een onderhoudspad en calamiteitenpad t.b.v. gebouwen en A15 tunnelbak

Groenvoorziening en erfafscheiding op het terrein
- Er is weinig groenvoorziening op het terrein zelf vanwege optimale bedrijfsvoering en beschikbare ruimte.
- Er is wel een optimalisatie mogelijk door de overgang tussen de erfgrens en Broerestraat een aantrekkelijke uitstraling te geven.
- Door het hekwerk terug te zetten en plantvakken en enkele bomen toe te voegen wordt de overgang verzacht.
- De entree's bij de verschillende hekken krijgen een onderscheidende bestrating om de ingang te markeren.
- De parkeerplaatsen langs de huidige erfafscheiding worden verplaatst of heringericht.
- Langs het parkeergebouw is ruimte om bomen toe te voegen in lijn met het groen langs de A15





Kantoorgebouw bijzondere uitwerking in architectuur om Oceanco te presenteren en relatie met het water te benadrukken (inspiratie Nemo Amsterdam)

Loods en werkplaatsen staan in contrast met elkaar door een lichte en donkere uitstraling en gebruik van verschillende patronen of richtingen in de gevel (inspiratie Plastchem Hardenberg)

Parkeren en opslag op het terrein

- Het parkeergebouw biedt ruimte aan maximaal 1.000 voertuigen en is gefaseerd en per laag te ontwikkelen.
- Het parkeergebouw zorgt voor parkeerplaatsen voor alle werknemers. Toeleveranciers, vrachtwagens en grote bussen zijn niet geschikt voor het parkeergebouw.
- Fietsparkeren worden bij voorkeur in het parkeergebouw opgelost, losse fietsenstallingen op het terrein worden weggehaald.
- Een deel van de begane grond van het parkeergebouw kan worden gebruikt als opslagruimte

Uitstraling en beeldkwaliteit

- Gebouw 1 Loods is een gesloten gebouw met weinig gevelopeningen.
- Qua beeldkwaliteit sluit het aan bij de bestaande loods door donkere materialen toe te passen. Alleen de roldeur voor te waterlaten van de boten is afwijkend in kleur.

- Gebouw 2 Werkplaats is een functioneel gebouw, staat tegen de loods aan en heeft ramen ten behoeve van lichtinval over de hele lengte.
- Qua beeldkwaliteit heeft het gebouw een contrasterende uitstraling ten opzichte van de loods en heeft een horizontale richting in architectuur.

- Gebouw 3 Kantoor is een representatief gebouw met kwalitatieve afwerking in architectuur en er wordt optimaal van de zichtlocatie gebruik gemaakt.
- Qua beeldkwaliteit wordt een bijzonder materiaal in de gevel verwerkt en gebruik gemaakt van veel glas bij gemeenschappelijke ruimtes, zoals een restaurantfunctie.
- Het gebouwdeel tussen het hoofdkantoor en de werkplaatsen is ondergeschikt aan de uitstraling van het hoogteaccent en zo transparant mogelijk om de relatie tussen het centrale plein en het water te behouden.

- Gebouw 4 Parkeergebouw is een functioneel parkeergebouw met veel aandacht voor duurzame energieopwekking.
- Qua beeldkwaliteit krijgt de gevel een innovatieve en moderne uitstraling passend bij Oceanco

Het parkeergebouw heeft innovatieve gevels met bijvoorbeeld een toepassing van zonne-energie

Verdere aanbeveling

- Gesprek voeren met Rijkswaterstaat over de afstand tot de A15 en tunnelbak.
- Gesprek voeren met Rijkswaterstaat over waterbergend vermogen.

Mogelijke invulling van bebouwing op de ontwikkellocatie binnen het stedenbouwkundig concept

Ontwerpimpressie

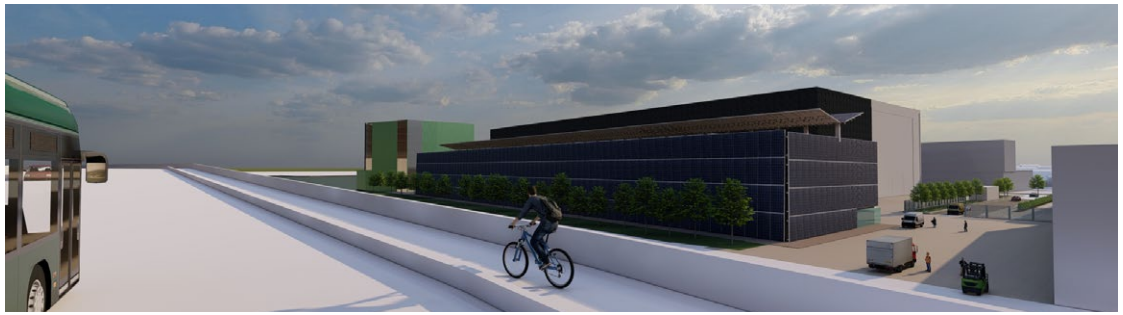
In deze massastudie als mogelijke uitwerking van het concept is zichtbaar hoe de ruimtelijke configuratie van de gebouwen is en het effect op de omgeving. Naast de huidige loods, wordt een nieuwe loods van een gelijke hoogte ontwikkeld. Daar direct tegen aan ligt een lager gebouw met werkplaatsen en assemblage. Deze programma's horen functioneel bij elkaar.

In de architectonische uitstraling verschillen de gebouwen van elkaar, zodat er een gevarieerd beeld ontstaat en geen samensmelting plaatsvindt van gebouwen. Dat beeld wordt versterkt door de open ruimte tussen loods en het gebouw grenzend aan de A15. In dit gebied is ruimte voor 'buiten' opslag, zodat het uit het beeld onttrokken wordt. In deze zone (het centrale plein) liggen de entrees naar de verschillende functies.

De gebouwen aan de A15 en N915 zijn een combinatie van een parkeergebouw over maximaal 5 lagen en een kantoorgebouw op de kop van Noord. Om de bijzondere ligging te benadrukken wordt het kantoorgebouw verbijzonderd qua vorm. De zuidzijde volgt de veiligheidscontour. De west- en noordzijde volgen de richting van de loods en werkplaatsen. De afknotting als zichtlocatie geeft het kantoorgebouw een prisma-achtige vorm met vijf zijden. Door de hoofdvorm af te snijden op de hoogste verdiepingen ontstaat een frontgevel richting de N915 en wordt de relatie gezocht met de oriëntatie van de zuidelijke bedrijfsbebouwing aan de Noord. De verbijzondering geeft ruimte voor een presentatie van Oceanco aan de doorgaande wegen vanuit meerdere richtingen. In het verlengde van de entree vanaf de Broerestraat wordt de ruimte beëindigt door het parkeergebouw met op de hoek van de begane grond een receptieruimte.

Oceanco presenteert zich vanaf de boogbrug N915

Zicht vanaf de Noord op het terrein van Oceanco



Zicht vanaf de N915 richting Oceanco

Zicht vanaf Marineweg richting Broerestraat met zicht op het parkeergebouw en groene herinrichting randen van het Oceanco terrein