



Beeldkwaliteitplan Logistiek Park Dordtse Kil IV

December 2016

Runbott

Beeldkwaliteitplan Logistiek Park Dordtse Kil IV

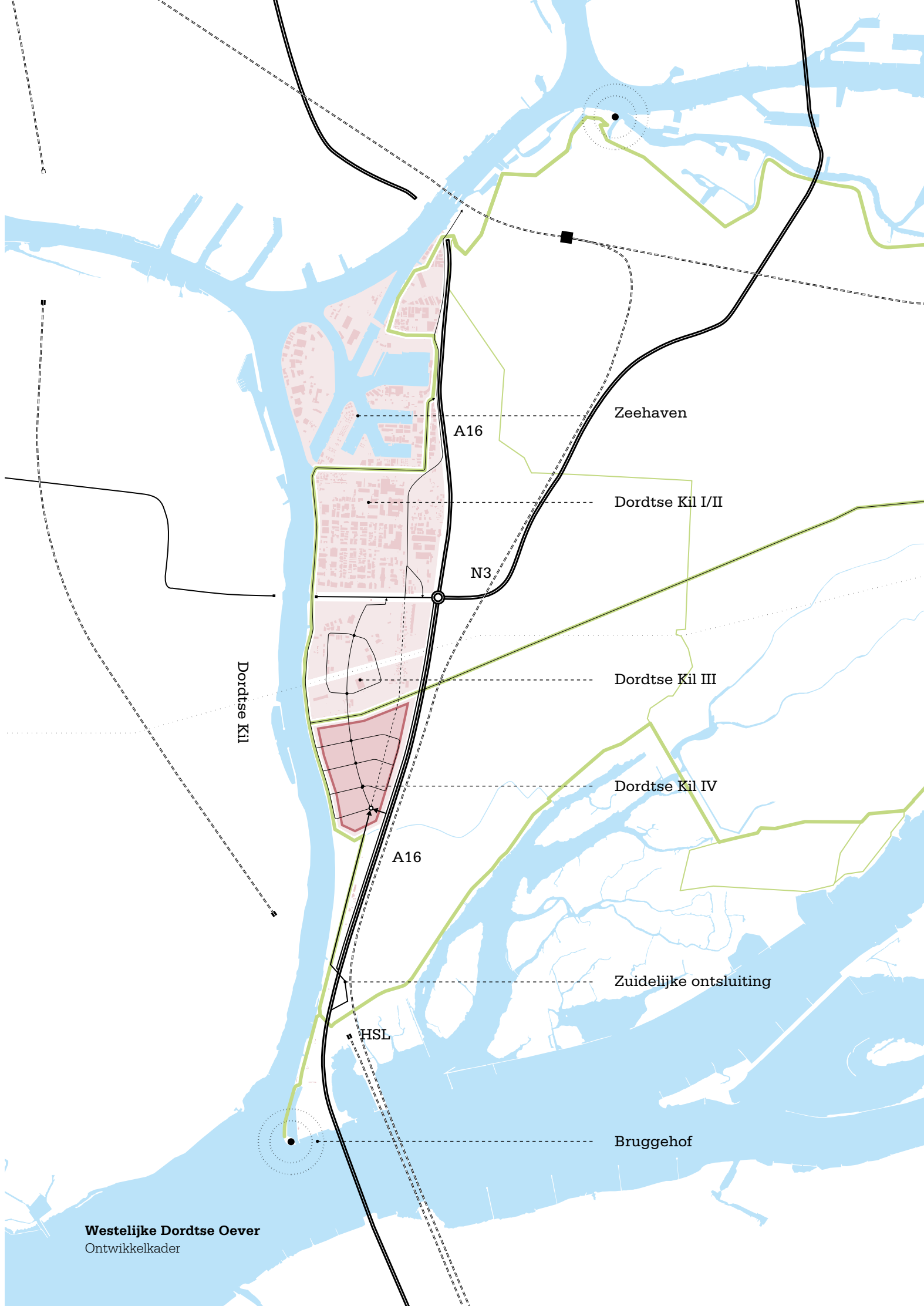
December 2016



Met de ontwikkeling van Dordtse Kil IV wil Dordrecht tegemoet komen aan de groeiende behoefte aan bedrijventerreinen voor de lokale en regionale markt. Als meest zuidelijke uitbreiding van de bedrijvenlocatie Westelijke Dordtse Oever beschikt het over een uitstekende ligging aan multimodale transportassen.

Dordtse Kil IV heeft unieke eigenschappen als landschappelijke kwaliteit, aansluiting op recreatieve routes en ontwikkelingspotentie voor een duurzaam (energie)landschap. Samen met andere 'softe factoren' als een prettige leefomgeving, de nabijheid van identiteitsdragers als de historische stad en de Biesbosch dragen die bij aan een positief vestigingsklimaat.





Westelijke Dordtse Oever
Ontwikkeldkader

Inhoud

Inleiding	8
Stedenbouwkundig plan	12
Hoofdinfrastructuur	
Stedenbouwkundige uitgangspunten	
Kaveltypen	
Stedenbouwkundige spelregels	
Duurzaamheid en innovatie	
Beeldkwaliteit	28
Algemene kwaliteitsambities	
Openbare ruimte	30
Raamwerk infrastructuur	
Raamwerk water en groen	
Boomstructuur	
Water, oevers en rietkragen	
Groene entreeruimte	
Overige bouwwerken en straatmeubilair	
Wegprofielen	
Bouvvelden	46
Architectuur van de gebouwen	
Terreininrichting	
Grootschalige logistieke kavels	
Kavels in de etalage	
Eilandkavels	
Proces	66
Communicatie	
Kwaliteitssturing en -bewaking	
Colofon	67
Bijlage	68
Bestemmingsplankaart	

Inleiding

Aanleiding en doel

Met de ontwikkeling van Dordtse Kil IV wil Dordrecht tegemoet komen aan de groeiende behoefte aan bedrijventerreinen voor de lokale en (boven-) 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. 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 (A16 en N3) en een ligging langs het water en het 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.

Ook de nabijheid van de historische stad Dordrecht en het natuurlandschap van de Biesbosch dragen bij aan de identiteit en het vestigingsklimaat op Dordtse Kil IV. Unieke eigenschappen van Dordtse Kil IV zijn de landschappelijke kwaliteit van het gebied, de aansluiting ervan op reeds aanwezige recreatieve routes

en de ontwikkelingspotentie voor een duurzaam (energie)landschap.

Dordtse Kil IV heeft daarmee alles in huis om de ambitie van een uitstekend ontsloten logistiek bedrijventerrein te kunnen waarmaken. De praktijk wijst uit dat het aanbod en de kwaliteit van 'softe' factoren, waaronder het leefklimaat in brede zin, een belangrijke rol speelt bij de keuze voor een bedrijvenlocatie.

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 Dordtse Kil aan de westzijde. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Wiel-drechtse Zeedijk en Dordtse Kil III en in het zuiden door de Beerpoldersekade. Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van ca. 105 hectare.

Verder behoren de noordelijk en zuidelijk van Dordtse Kil IV gelegen infrastructuur tot het ontwikkelingsgebied, van de knoop N3/A16 tot de zuidelijke ontsluiting op de A16 ter hoogte van het tankstation.

Beeldkwaliteitsplan

In Dordtse Kil IV wordt gestreefd naar een logistiek bedrijventerrein met een sterk vestigings- en verblijfsklimaat. Hierbij spelen zowel de kwaliteit van de stedenbouwkundige ordening, het architectuurbeeld, als de kwaliteit van de openbare ruimte een belangrijke rol. Ten behoeve van een sterk vestigings- en verblijfsklimaat in Dordtse

Kil IV heeft de gemeente Dordrecht de opdracht gegeven voor het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan.

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan Logistiek Park Dordtse Kil IV (september 2016) is een aanscherping van het concept-Stedenbouwkundig plan Logistiek Park Dordtse Kil IV (mei 2014) en het concept-Beeldkwaliteitsplan Logistiek Park Dordtse Kil IV (april 2014). Het beeldkwaliteitsplan dient als een inspiratiedocument voor ondernemers, ontwikkelaars, architecten en buitenruimte-ontwerpers. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het gebiedsgerichte toetsingskader voor de welstands- en monumentencommissie bij de beoordeling van bouwplannen.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan begint met een hoofdstuk waarin de essentie van het stedenbouwkundig plan wordt beschreven. Vervolgens komen de algemene beeldkwaliteitsambities voor Dordtse Kil IV aan bod. In de hoofdstukken die volgen worden de meer specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de openbare ruimte en de bouwvelen uiteengezet. Het beeldkwaliteitsplan wordt afgesloten met een hoofdstuk over de procedurele aspecten.



Westelijke Dordtse Oever

(uit: Marketingvisie Westelijke Dordtse Oever)

De Westelijke Dordtse Oever (WDO) is met 700 hectare, 750 bedrijven en ruim 14000 arbeidsplaatsen het grootste bedrijventerrein en de banenmotor voor Dordrecht en de regio Drechtsteden. Met de ondertekening van de bestuurlijke overeenkomst bedrijventerrein 'de Westelijke Dordtse Oever' is in 2009 het programma WDO ontstaan. Gemeente Dordrecht, ministerie van Economische Zaken, Provincie Zuid-Holland en Havenbedrijf Rotterdam (HBR) maakten met elkaar een integraal pakket aan investeringsafspraken. In dit pakket zijn afspraken

gemaakt over de ontwikkeling van Dordtse Kil IV, de verbetering van de infrastructuur en revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen.

De WDO is een veelzijdige aaneenschakeling van bedrijventerreinen. De WDO bestaat uit de deelgebieden Zeehaven, Dordtse Kil I, II, III en Amstelwijck-West. Het Logistiek Park Dordtse Kil IV is het nieuw te ontwikkelen deelgebied van de WDO. Alle deelgebieden hebben een eigen profiel.

Een expliciete kwaliteit van de WDO is de ligging ten opzichte van infrastructuur over weg en water.

De directe ligging aan de A16 en de snelle verbindingen met de N3 en de A15 zijn van toegevoegde waarde voor ondernemingen die afhankelijk zijn van wegtransport. Die bereikbaarheid wordt de komende jaren nog verbeterd met een kwartklaverblad op het knooppunt A16 en N3 en een zuidelijke ontsluiting naar de A16.

Daarnaast biedt de ligging aan de Dordtse Kil en Oude Maas zowel functionele als ruimtelijke kwaliteit. Voor havengerelateerde bedrijven zijn de diepe vaargeulen van de Zeehaven aantrekkelijk. Op verschillende plekken heeft de openbare ruimte landschappelijke kwaliteit.



De rand van het nationaal park De Biesbosch is via een wandel- en fietsviaduct in een paar minuten te bereiken.

Toekomstgericht werklandschap

De visie voor de WDO is te omschrijven als een toekomstgericht werklandschap dat uitnodigt tot ontmoeting. Het gebied moet zich gaan onderscheiden van andere bedrijventerreinen in de regio op het vlak van duurzaamheid, innovatie en samenwerking.

Bij de gebiedsontwikkeling van Dordtse Kil IV wordt gestreefd naar 'BREEAM certificering excellent'. Windenergie, zonne-energie, warm-

tekoudeopslag en waterstofproductie behoren tot de duurzaamheidsambities. De digitale infrastructuur moet meegroeien met een steeds intensievere digitale informatieuitwisseling. Sociale innovatie, waarmee een zekere vorm van binding aan bedrijven en aan het gebied ontstaat, is van groot belang. Parkmanagement, herstructurering en het leggen van verbindingen zijn daarvoor cruciaal.

De huidige groenstructuur in het gebied heeft op veel plekken al een hoog kwaliteitsniveau. De verblijfskwaliteit kan worden versterkt met functies die de levendigheid van het gebied vergroten en die ervoor

zorgen dat de openbare ruimte meer uitnodigt om de gebouwen uit te gaan. De WDO heeft een paar waardevolle ontmoetingsplekken zoals Chez Heeren Jansen, De Oude Beer, eetcafe Wilhelminaboom, Saint Tropez, de Zuidpunt en het Postillion hotel. Het gebied heeft behoefte aan meer functies die bijdragen aan ontmoeting en samenwerking.



De verschillende deelgebieden

uit: Marketingvisie Westelijke Dordtse Oever (mei 2016)

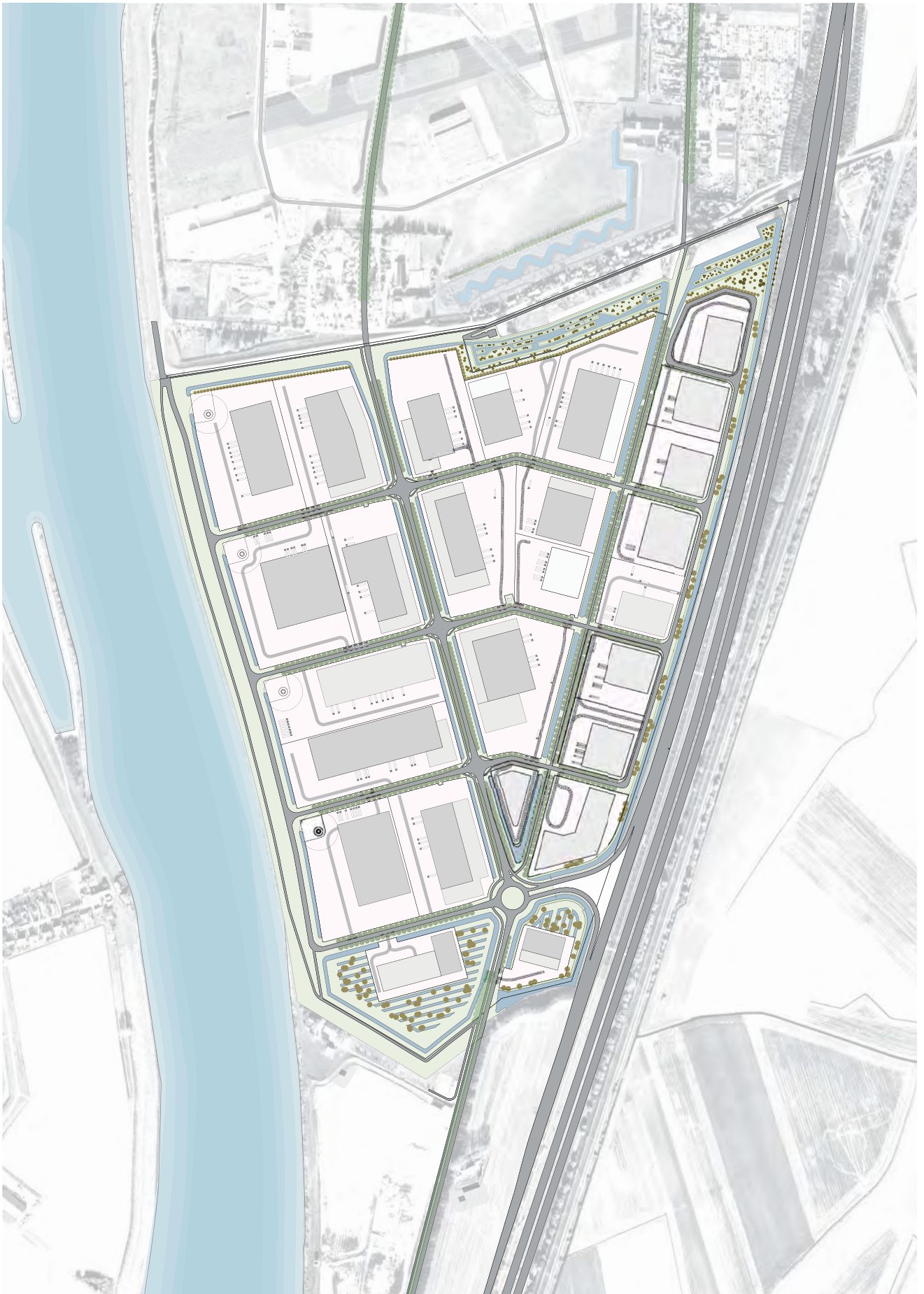
Stedenbouwkundig plan

De komende decennia zal Dordtse Kil IV transformeren van een polderlandschap naar een onderdeel van het stadslandschap van Dordrecht. Om op de lange termijn samenhang te bereiken en flexibiliteit te bieden in de ontwikkelingen is het stedenbouwkundig plan als raamwerk opgezet. In het raamwerk is de openbare ruimte met bijbehorende inrichtingsprincipes bepaald. Het raamwerk van de openbare ruimte definieert uit te geven bouwvelden, waarvan de condities tot het raamwerk in dit beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd.

In de hiernaast afgebeelde reken- en tekenkaart is de verhouding tussen openbaar en uitgeefbaar vastgelegd. Het raamwerk van de openbare ruimte met de uit te geven bouwvelden biedt ruimte om veranderingen in de vraag van de 'markt' te accommoderen. De bouwvelden kunnen worden uitgegeven in verschillende kaveltypen en verschillende groottes.

In de volgende deelhoofdstukken worden de ruimtelijke uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het stedenbouwkundig plan uiteengezet. Tevens wordt ingegaan op de ambitie om het Logistiek Park Dordtse Kil IV te ontwikkelen tot een duurzaam en innovatief bedrijvenpark met een voorbeeldfunctie voor andere bedrijventerreinen in de regio.





Illustratieve plankaart

Hoofdinfrastructuur

Een directe aansluiting op het nationale snelwegennet is een randvoorwaarde en kernkwaliteit van een logistiek bedrijventerrein. Het programma 'Westelijke Dordtse Oever' voorziet in een set aan infrastructuurle maatregelen die het gehele Westelijke Dordtse Oever gebied, inclusief Dordtse Kil IV, een directe en betere aansluiting geven op het regionale hoofdwegennet.

A. Knoop A16/N3

Rijkswaterstaat gaat het knooppunt A16/N3 verbeteren. Er wordt een kwart klaverblad en een parallelstructuur tot voorbij Dordtse Kil IV aangelegd voor de rijrichting N3 – A16 zuid. Tevens worden andere maatregelen genomen om de knoop beter te laten functioneren zoals enkele by-passes. Hiermee verbetert de ontsluiting van de hele Westelijke Dordtse Oever hetgeen het toevoegen en ontsluiten van het nieuwe terrein Dordtse Kil IV mogelijk maakt.

B. Directe ontsluiting op A16

Dordtse Kil IV krijgt een directe aansluiting op de A16 bestaande uit twee delen. Op de door Rijkswaterstaat aan te leggen parallelstructuur wordt een rechtstreekse op- en afrit voor Dordtse Kil IV aangetakt. Dit betreft de westelijke rijbaan vanuit Rotterdam naar Breda. De aansluiting op de oostelijke rijbaan van de A16 vanuit Breda richting Rotterdam is aan de zuidzijde van het gebied gesitueerd. Het verkeer kan Dordtse Kil IV bereiken via het hier gelegen viaduct en de Rijksstraatweg.

C. Wioldrechtse Zeedijk

Centraal staan de landschappelijke potenties van de Wioldrechtse Zeedijk als ruimtelijke geleidingszone,

maar ook als woonmilieu. Deze oude zeedijk verdient een waardige landschappelijke inpassing; het bieden van ruimten ter weerszijden daarvan is dan een vereiste. In het plangebied van Dordtse Kil III is dat al gerealiseerd. In Dordtse Kil IV is ter plaatse van de dijkwoningen een 100 m brede zone gereserveerd, die zal worden ingericht als landschappelijkezone ten behoeve van de watercompensatie en waterbuffering.

D. Dijkversterking –

westelijke ontsluiting

Het waterschap versterkt de rivierdijk in het Westelijke Dordtse Oever gebied. De huidige weg over de dijk tussen de Zeehavens en Dordtse Kil IV wordt in verbrede vorm teruggebracht. Hierdoor wordt deze weg een westelijke ontsluitingsweg die de Dordtse Killen onderling en met de Zeehaven verbindt. De extra ontsluiting zorgt als ruggengraat voor robuustheid in de ontsluiting van het hele Westelijke Dordtse Oever gebied. Op de dijk wordt tevens een vrijliggend fietspad aangelegd.

E. Doortrekken Aquamarijnweg

De bestaande hoofdstructuur van Dordtse Kil III, de Aquamarijnweg, wordt doorgetrokken in Dordtse Kil IV. Hierdoor ontstaat een eenduidige hoofdroute over beide bedrijventerreinen. Het is voor Dordtse Kil IV een extra ontsluiting richting de Kiltunnel en knoop N3/A16. Bedrijven in Dordtse Kil III wordt een extra route richting de A16 aangeboden via Dordtse Kil IV.

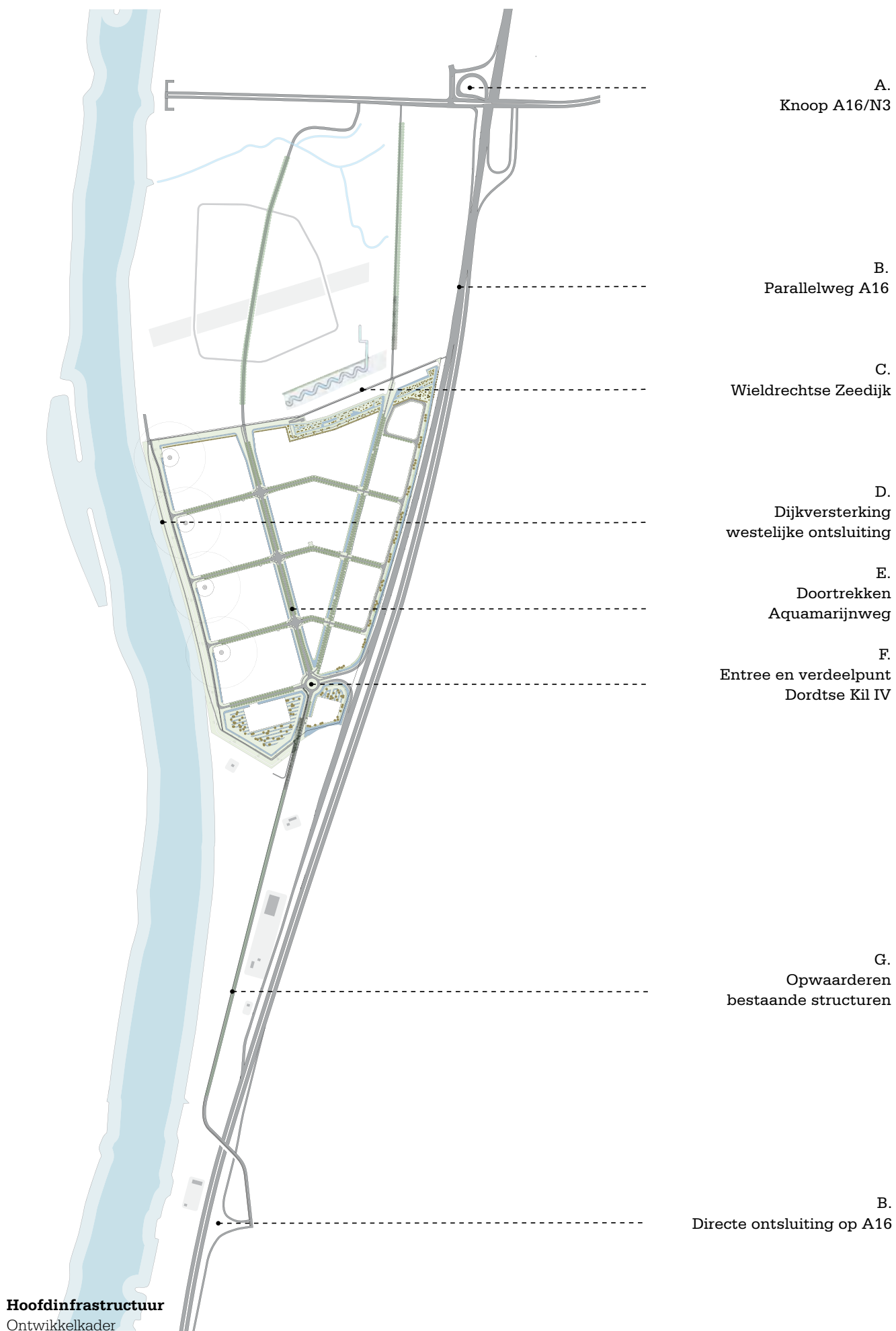
De Aquamarijnweg is de interne verdeler voor Dordtse Kil IV en krijgt eenzelfde vormgeving als op Dordtse Kil III, zodat een eenduidige route ontstaat.

F. Entree en verdeelpunt Dordtse Kil IV

Aan de zuidzijde van Dordtse Kil IV komt de hoofdinfrastructuur samen tot één verdeelpunt. De Rijksstraatweg, de aansluiting op de parallelbaan/A16, de route naar de Zeehaven en doorgetrokken Aquamarijnweg worden verknoot in een grote rotonde. De maatvoering is ongeveer drie maal een binnenstedelijke standaardrotonde waardoor de uitstraling van een verkeersplein ontstaat. De stedenbouwkundige inpassing zorgt voor een krachtige entree. De rotonde heeft een bypass om verkeer vanaf de A16 snel Dordtse Kil IV op te kunnen leiden, waardoor de doorstroming op alle gegarandeerd is.

G. Opwaarderen bestaande structuren

Er wordt optimaal aangesloten bij bestaande structuren in het landschap, zowel stedenbouwkundig als verkeerskundig. De nieuwe op- en afrit op de oostelijk rijbaan van de A16 ligt ten zuiden van Dordtse Kil IV. Verkeer rijdt via het bestaande viaduct ten noorden van de Moerdijkbrug en de Rijksstraatweg naar de rotonde om Dordtse Kil IV te bereiken. Er is een vrijliggende fietsstructuur ingebracht om het extra vrachtverkeer te scheiden van de fietsers. Tegen het bestaande viaduct wordt een fietsviaduct gelegd. De Rijksstraatweg zelf wordt beperkt verbreed, maar de bomen langs de Rijksstraatweg blijven als hoofdstructuur. De Rijksstraatweg binnen Dordtse Kil IV wordt omgevormd tot fietspad. De doorgetrokken Aquamarijnweg neemt de functie voor doorgaand verkeer over.

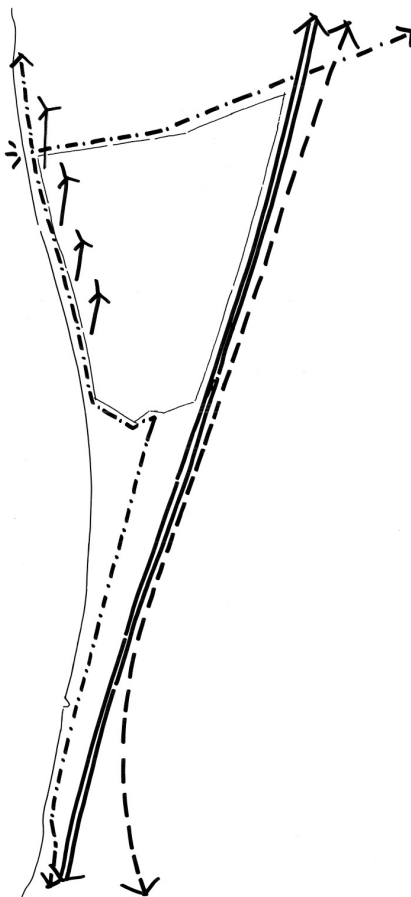


Stedenbouwkundige uitgangspunten

1.

Landschappelijk kader

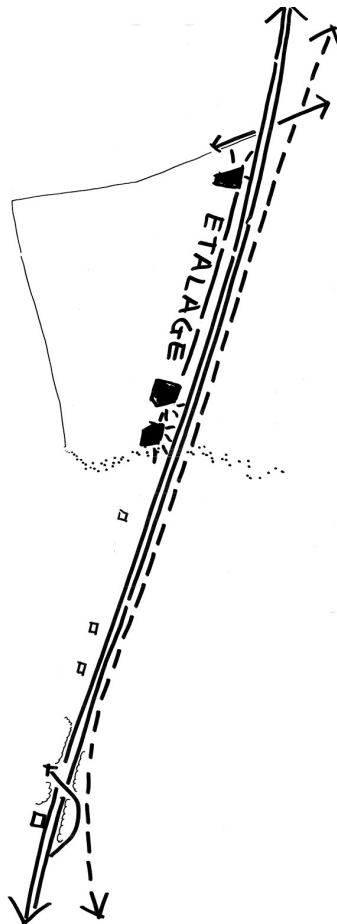
De Dordtsche Kil, de dijken en de weg en spoorinfra vormen het kader voor de ruimtelijke structuur van het plangebied.



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.

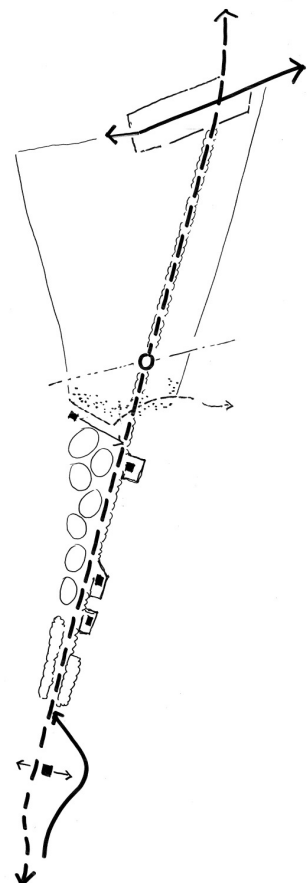


3.

Recreatief profiel Rijksweg

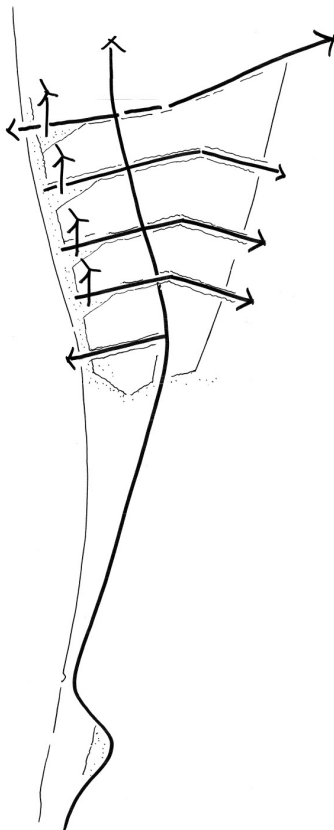
De Rijksweg is een bijzonder element in het geheel, een cultuurhistorische weg die als centrale 'recreatieve' route door het gebied voert.

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



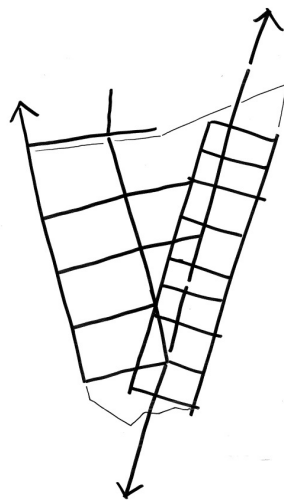
4.**Groene geleding in de oost-westrichting**

De belangrijkste oost-westlijnen eindigen haaks op de rivierdijk en maken hier plaats voor een viertal windmolens aan de Grote Beerpoldersekade. 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. Ze zijn tevens de ontsluitingswegen van de aanliggende bouwvelden.

**5.****Twée grids ten behoeve van verkaveling en efficiënte ontsluiting.**

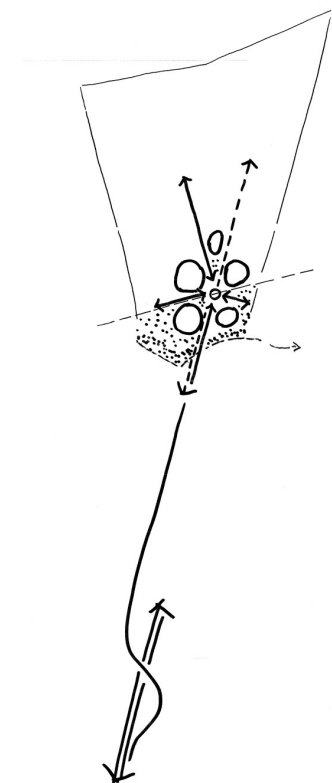
Twée samenkomende ladderstructuren vormen de interne ontsluiting, en geven de functionaliteit en logica van het bedrijventerrein vorm.

Tussen de A16 en de Rijksweg ligt een grid met kleinere kavels dat bijdraagt aan de etalage functie aan de A16. En daar ten westen van, een grid rondom de Aquamarijnweg (logistiek profiel) met grotere kavels.

**6.****Entreemotief in het zuiden**

Versnijding en overlapping (de coupure) ter plaatse van de zuidelijke entree, het landschap van de oude kreekzone en 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, de parallelweg langs de A16 en de weg naar de Zeehaven in één punt samen komen.



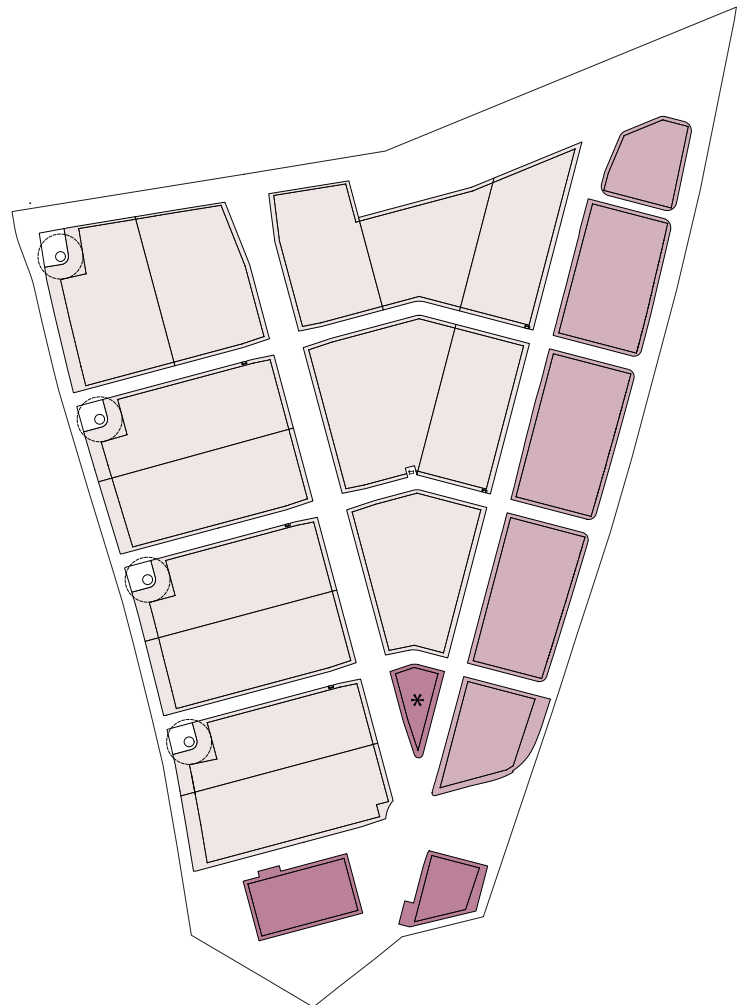
Kaveltypen

In het plangebied worden drie typen kavels onderscheiden. Deze kavels verschillen van elkaar in grootte en positie en daarmee in beeldkwaliteit en potentieel gebruik. De grote kavels kunnen, indien nodig, in kleinere kavels worden verdeeld. Hiermee ontstaat een flexibel ordeningsprincipe waarmee het gebied toekomstbestendig wordt ingericht. Het plan moet hiermee nieuwe en onverwachte vragen vanuit de markt kunnen opnemen.

Er wordt een onderscheid gemaakt in drie typen kavels:

- logistieke kavels (van 1,5 ha. tot 5 ha.) voor grote, logistieke bedrijven rondom de Aquamarijnweg,
- middelgrote etalagekavels (van 1,5 ha. tot 3,5 ha.) langs de A16.
- kleinschalige eilandkavels rondom de entree van het gebied.

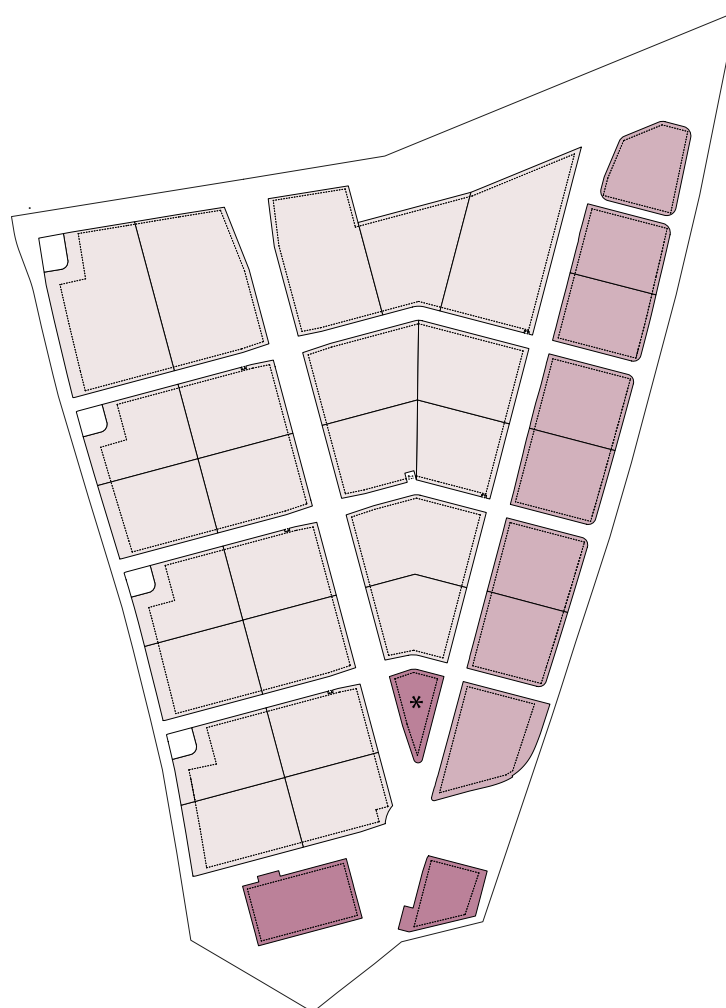
Afhankelijk van de vraag uit de markt kan de uiteindelijke verkaveling van de bouwvelden verschillen.



Bouwvelden

Mogelijke verdeling in grotere kavels

- | | |
|---|---|
|  | Grootschalige logistieke kavels |
|  | Kavels in de etalage |
|  | Kleinschalige eilandkavels |
|  | Kleinschalig eilandkavel t.b.v.
collectieve voorziening, facilitypoint of horeca |

**Bouwvelden**

Mogelijke verdeling in kleinere kavels

-  Grootchalige logistieke kavels
-  Kavels in de etalage
-  Kleinschalige eilandkavels
-  Kleinschalig eilandkavel t.b.v.
collectieve voorziening, facilitypoint of horeca

Stedenbouwkundige spelregels

Met een stedenbouwkundige spelregelkaart worden de condities van de bouwvelden tot het raamwerk vastgelegd. In de spelregelkaart worden spelregels omtrent bouwhoogten, rooilijnen, oriëntatie, vrijwaringszones, ontsluiting en accenten benoemd.

Hoogteopbouw

Ten behoeve van de bedrijfsefficiëntie van de logistieke bedrijven wordt een bouwhoogte van 25 meter mogelijk gemaakt; deze bouwhoogte is conform de Structuurvisie Dordrecht 2040. Vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte wordt langs de dijk, de Aquamarijnweg, de Rijksweg en de dwarsstraten een vertrappende hoogteopbouw ingezet. Deze trapsgewijze opbouw leidt tot verschillende hoogtezones:

- een maximale hoogte van 12 m. langs de Wioldrechtse Zeedijk en de Rijksweg;
- een maximale hoogte van 16 m. langs de Aquamarijnweg, de Oude Beerpoldersekade (de rivierdijk), de A16 en de dwarsstraten;
- een maximale hoogte van 25 m. in het hart van de grootschalige bouwvelden en als hoogteaccent voor de eilandkavels in het zuiden;
- voor de geplande windturbines wordt uitgegaan van een maximale tiphoogte van 120 meter.

Rooilijnen

Met als doel langs de hoofdinfrastructuur gebouwfronten te maken, is er een rooilijn-bepaling opgenomen in de bouwvelden grenzend aan de Aquamarijnweg en aan de A16.

Hier is tenminste 50% van de rooilijn bebouwd. Per kavel dient minimaal één hoekpunt op de kruising van de dwarsstraten met de Aquamarijnweg of de ontsluitingsweg langs de A16 volledig bebouwd te worden. Het markeren van deze hoekpunten draagt bij aan de leesbaarheid van het stedenbouwkundig raamwerk en de oriëntatie in het gebied.

Oriëntatie

De gebouwen en de terreinen hebben een representatieve uitstraling naar de openbare ruimte. De gebouwen presenteren zich aan de belangrijkste infrastructuur in het gebied (A16 en Aquamarijnweg). Langs deze infrastructuur liggen de voorgevels, de naamsaanduidingen, de hoofdentrees en de meest representatieve ruimten, zoals het kantoorgedeelte en/of de kantine.

Vrijwaringszones

Het bouwvlak (het bebouwbaar gebied) is kleiner dan het uitgeefbaar gebied, doordat er vrijwaringszones zijn opgenomen langs de randen van de bouwvelden. Deze vrijwaringszones zorgen er onder andere voor dat de gebouwen bereikbaar zijn, er onderhoud kan plaatsvinden (aan gebouw en/of taluds) en dat brandoverslag wordt voorkomen. Tevens kunnen de vrijwaringszones een functie hebben als vluchtroute.

Ontsluiting

De kavels worden ontsloten via de bedrijfsstraten. De Aquamarijnweg is, vanwege de verkeersintensiteiten, hiervoor niet geschikt. De etalagekavels kunnen ook worden ontsloten via de weg langs de A16. Eén van de eilandkavels wordt ontsloten via de Rijksweg.

Opslag, logistiek en parkeren

Opslag van goederen en materialen wordt op de kavel opgelost binnen het bouwvlak bij voorkeur achter de hoofdbebouwing en uit het zicht van de Aquamarijnweg en de parallelweg van de A16.

Logistieke handelingen en parkeren worden volledig op eigen kavel opgelost. Aanbevolen wordt om op dit vlak de samenwerking te zoeken met andere initiatiefnemers om zo slim en efficiënt met de beschikbare ruimte om te gaan.

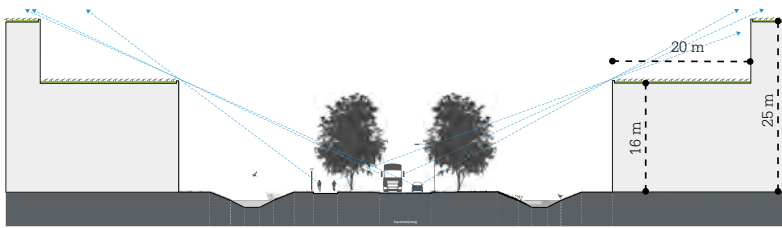
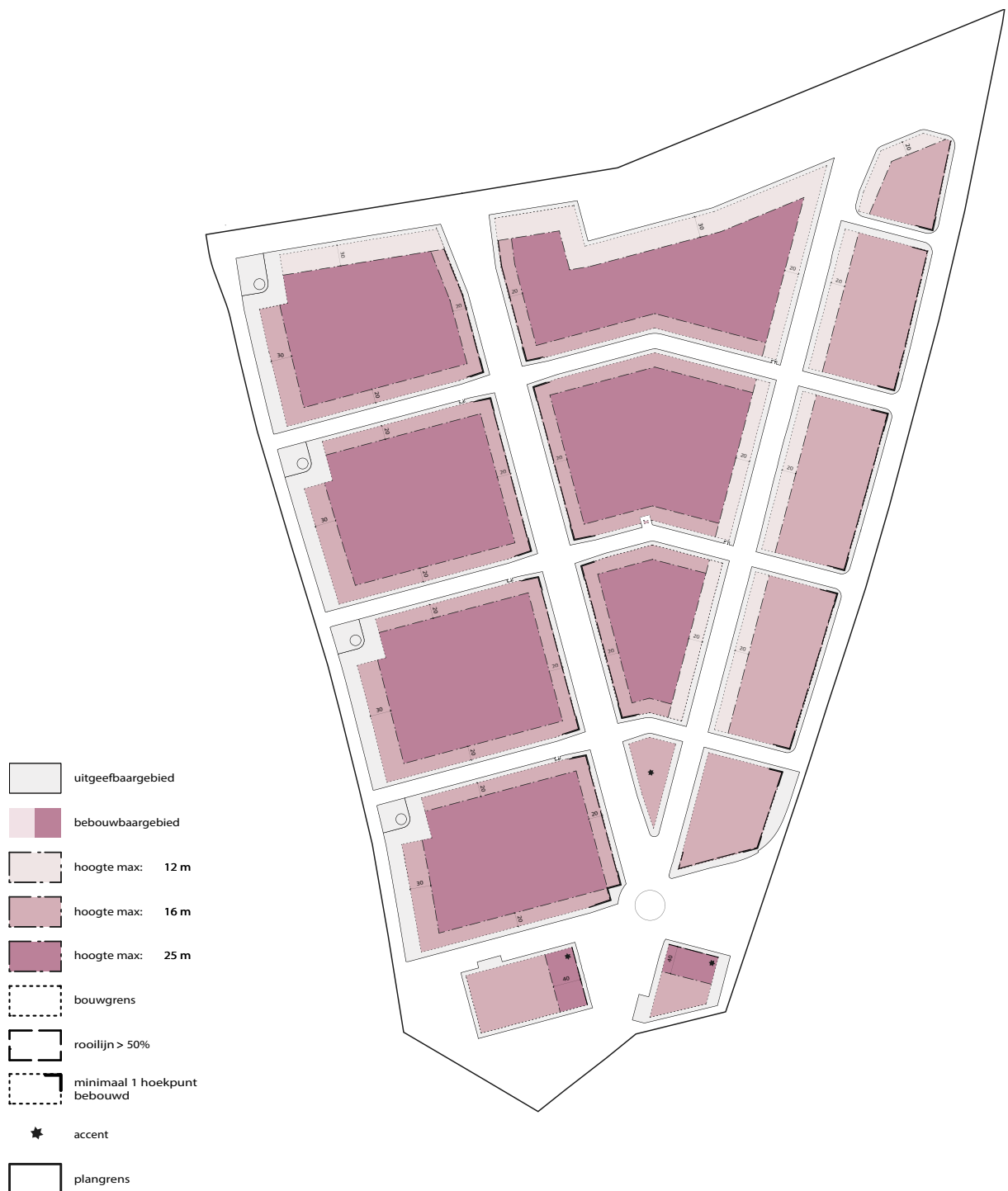
Accenten

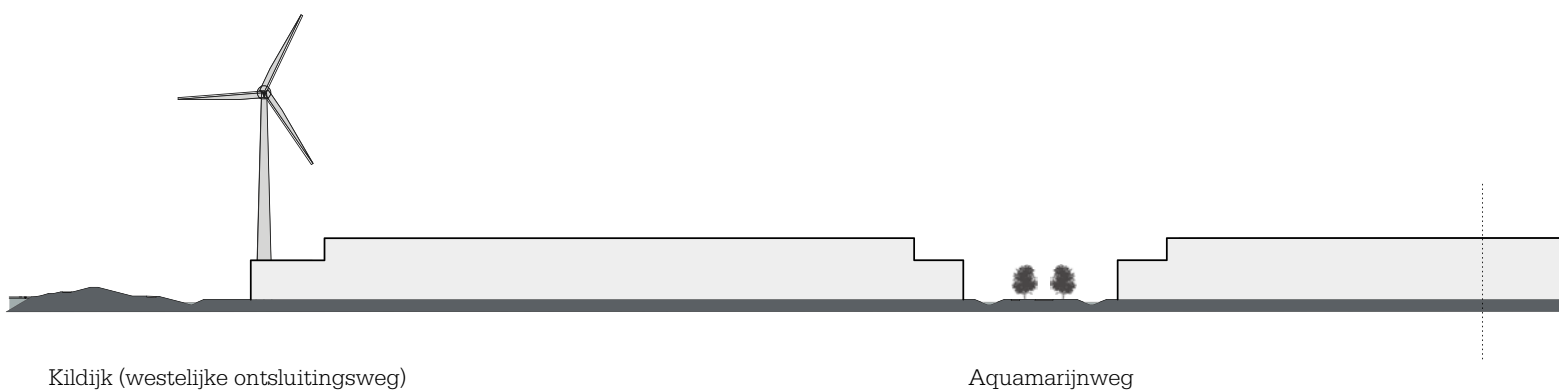
Het zuidelijke entreegebied is een bijzondere plek in Dordtse Kil IV. Hier ligt het logistiek verdeelpunt, waar de Aquamarijnweg, de Rijksweg, de parallelweg langs de A16 en de weg naar de Zeehaven (langs de Kildijk) in één punt samen komen met het landschap van de oude kreekzone.

De bebouwing op de kavels eromheen wordt ingezet om het gebied als bijzondere plek te markeren. In de stedenbouwkundige spelregelkaart zijn hier gebouwen als architectonische accenten voorzien. De oriëntatie van het gebouw wordt middels rooilijnen vastgelegd en er is de mogelijkheid om tot 25 meter hoog te bouwen.

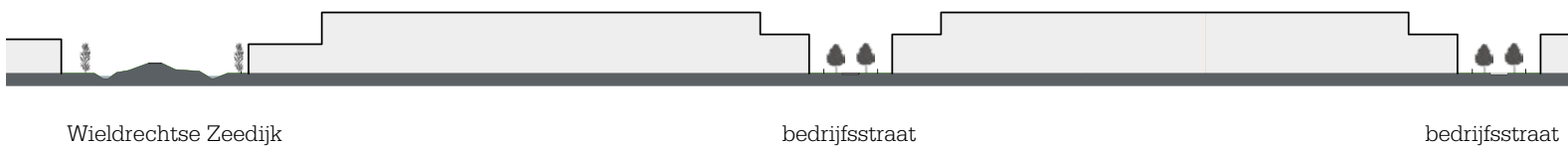
Milieu- en hindercontouren

Rondom de woningen aan de Oude Beerpoldersekade en de Wioldrechtse Zeedijk zijn milieucontouren van toepassing. Deze milieu- en hindercontouren zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.

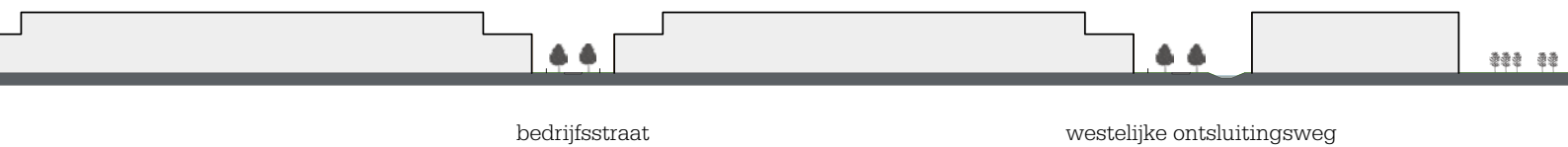
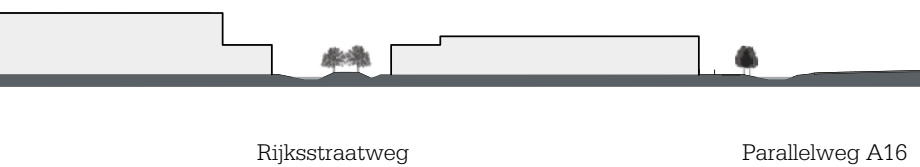
**Hoogteopbouw logistieke kavels**



Stedenbouwkundige doorsnede A-A'
(uitgaand van maximale bouwenvelop)



Stedenbouwkundige doorsnede B-B'
(uitgaand van maximale bouwenvelop)



Duurzaamheid en innovatie

Landschappelijke inpassing en raamwerk

Het stedenbouwkundig raamwerk van Dordtse Kil IV schept de voorwaarden voor het gewenste duurzaamheidsconcept. Het terrein is orthogonaal opgezet, zodat elke vierkante meter efficiënt benut wordt. Vrijwel al het water en groen wordt naar de randen van het gebied gebracht en benut voor de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inrichting geeft het logistiek bedrijvenpark een landschappelijk casco met ecologische en recreatieve waarde.

Duurzame cyclus van water en energie

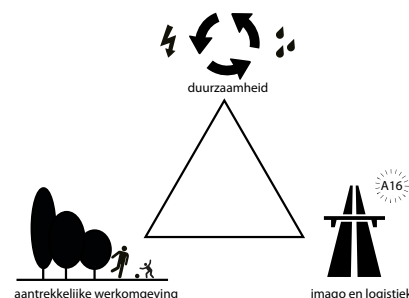
De duurzaamheid in Dordtse Kil IV komt vooral naar voren in die zin dat het naast bedrijventerrein ook een watermachine en energiecentrale gaat worden. De grote ruimte op de daken speelt hierin een centrale rol. Dordtse Kil IV zet doelbewust in op dubbelgebruik van de daken, om hemelwater te bufferen (en vertraagd af te voeren) en zonne-energie op te wekken. Die combinatie 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. Dordtse Kil IV heeft een wateropgave die uitgaat van 10% als waterberging in te richten gebied. Gezien de omvang en het belang van deze wateropgave wordt het watersysteem als drager van het openbare gebied van het bedrijvenpark beschouwd.

In het plan is een robuust watersysteem ontworpen met zelfreinigend vermogen waarin piekbuien kortstondig kunnen worden opvangen 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 ecologische meerwaarde op voor het gebied.

In het plangebied worden vier windturbines (Kilwind) gebouwd en ten zuiden van het gebied, op de locatie Transberg, ligt er een initiatief voor velden met zonnepanelen. Het wordt economisch interessant wanneer deze initiatieven en de energiewinning van daken onderling aan elkaar gekoppeld worden tot een lokaal energienetwerk bruikbaar voor gebruikers binnen de Westelijk Dordtse Oever.

Intensief ruimtegebruik

De intensiteit van het ruimtebeslag van het gebied als geheel wordt weergegeven met een netto/bruto verhouding. Deze verhouding is gebaseerd op het optimaliseren van het grondgebruik 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 kwaliteit verhogende aspecten op gebiedsniveau. Voor Dordtse Kil IV komt de netto/bruto verhouding uit op 0.67.



Model

Duurzaam vestigingsklimaat

Referenties

Sfeer, toepassing en materialisatie



In Dordtse Kil IV wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik. Initiatieven om slim met ruimte om te gaan worden gestimuleerd. Het stapelen, schakelen, delen en/of combineren van ruimten, erven, daken, gevels en programma wordt sterk aanbevolen.

Parkeren, laden en lossen moeten op eigen erf, in gebouwen of op het dak worden georganiseerd. Duurzaam dubbelgebruik van dakoppervlaktes wordt nagestreefd. Gedacht kan worden aan groene daken, zonnepanelen, parkeren en/of extra programma op het dak.

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 waar langs warmte kan verdwijnen. In de gebruiksfase zal het energieverbruik per m³ daarom lager zijn.

Slim ruimtegebruik leidt op termijn tot het op de kavel en/of in het gebouw beschikbaar hebben van reserveruimte voor toekomstige uitbreidingen of het beschikbaar hebben van het dakoppervlak voor het opwekken van zonne-energie, wateropvang of andere vormen van meervoudig gebruik.

Parkmanagement

Het logistiek bedrijvenpark zal gedurende een langere periode ontwikkeld worden. Daarvoor wordt

een vorm van parkmanagement, een samenwerkingsverband tussen ondernemers, gemeente en andere belanghebbenden opgericht, om het beheer en de fasering van het terrein goed te organiseren.

Het parkmanagement is erop gericht om de kwaliteit en ambities van het bedrijventerrein te bewaken en een positieve bijdrage te leveren aan het ondernemersklimaat. Het parkmanagement draagt niet alleen zorg voor een goede fasering in de tijd maar zal ook proactief op zoek gaan naar samenwerkingsmogelijkheden tussen verschillende (toekomstige) gebruikers. Zo kan er gestuurd worden op het tot uitvoering brengen van en het stimuleren van de duurzaamheidsambities voor het gebied. Dit sturen kan o.a. door het stimuleren van bedrijven om hun productieprocessen op elkaar te laten aansluiten (half fabricage, eindmontage) of het clusteren van bedrijven die stoffstromen kunnen uitwisselen, zoals grondstof, restwarmte of restkoude.

Het parkmanagement draagt ook bij aan de naleving van gezamenlijke afspraken over de uitstraling van de gebouwen en de inrichting van de terreinen.

All-electric

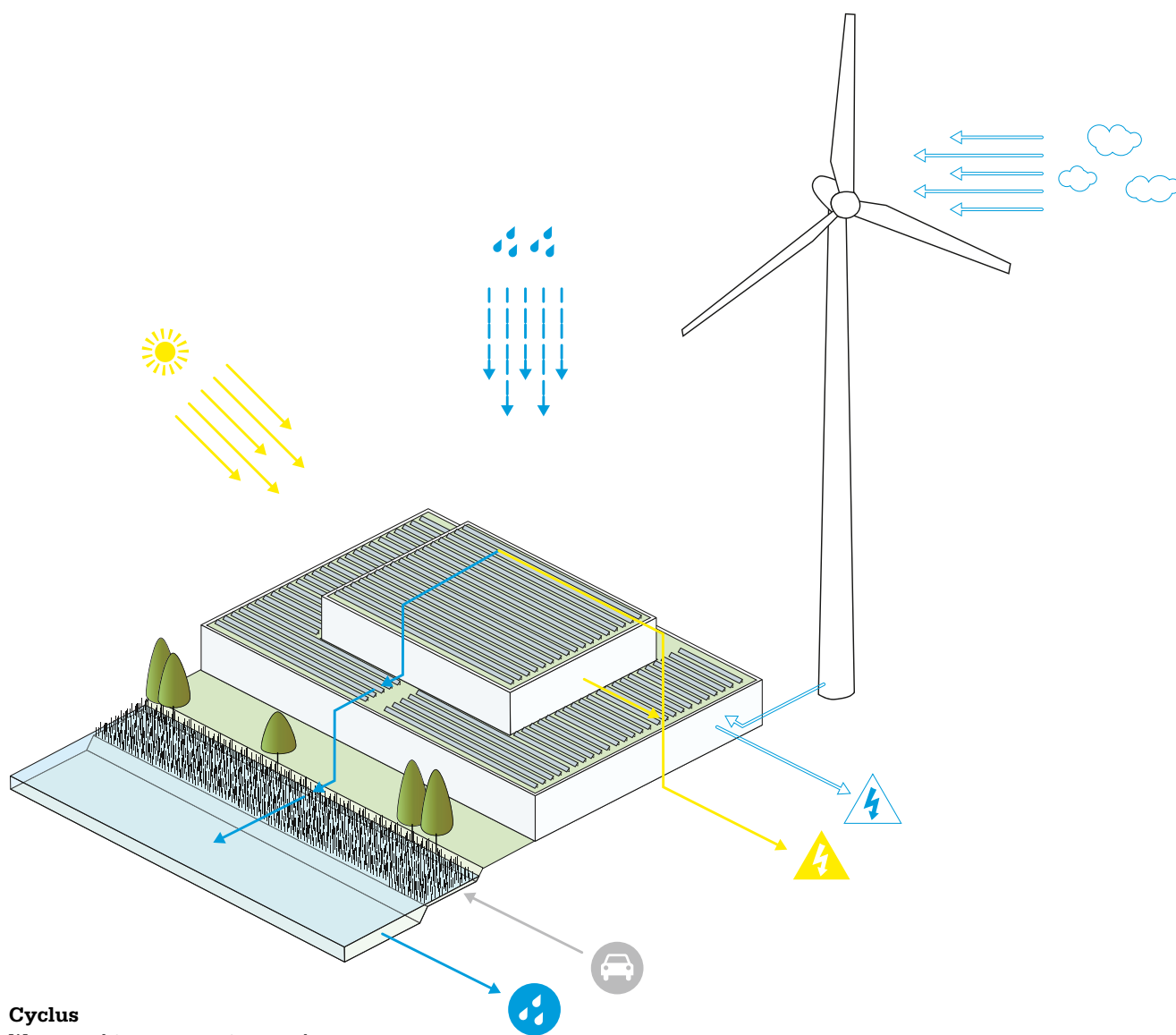
De gemeente Dordrecht wil Dordtse Kil IV ontwikkelen tot een energieneutraal bedrijventerrein met een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ambitieuze logistieke dienstverleners en regionale bedrijven. Bij de gebiedsontwikkeling van Dordtse Kil IV wordt gestreefd naar 'BREEAM certificering excellent'.

Energieneutraliteit vormt een belangrijke peiler onder duurzaam ondernemen en noopt tot het maken van principiële keuzes met betrekking tot de aanleg van de energie-infrastructuur. Op basis van uitgebreid onderzoek komt de all-electric variant als beste naar voren. All-electric houdt in dat geen aardgas of warmte wordt aangeboden. De gebouwen worden verwarmd en gekoeld met zonnewarmte en warmtepompen, voorzien van individuele of collectieve bronnen en opslagsystemen.

Een keuze voor all electric behoudt de mogelijkheid om in een latere fase van ontwikkeling alsnog te kiezen voor een warmtenet of bronnennet in een deel van het gebied, indien dat aantrekkelijk is op basis van de op dat moment concreet zichtbare warmte- en koudevraag.

BREEAM-certificering vastgoed

BREEAM-NL is een instrument om integraal de duurzaamheid van nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen, gebieden en sloopprojecten te meten en te beoordelen. BREEAM-NL is afgeleid van het internationale BREEAM en wordt beheerd en ontwikkeld door de Dutch Green Building Council. De gemeente heeft het plangebied Dordtse Kil IV laten voorzien van een BREEAM Gebiedsontwikkelingscertificaat. Met hetzelfde duurzaamheidsoogmerk wil de gemeente het kwaliteitsniveau van de bebouwing onderbouwd zien met een BREEAM-certificering, waarbij niveau Very Good (3 sterren) voor nieuwbouw als ondergrens wordt gehanteerd.



Beeldkwaliteit

Algemene kwaliteitsambities

De visie op de beeldkwaliteit van het Logistiek Park Dordtse Kil IV leunt op drie pijlers:

Duurzaam werklandschap

Het Logistiek bedrijvenpark Dordtse Kil IV moet een duurzaam en innovatief karakter krijgen met een voorbeeldfunctie voor andere bedrijventerreinen in de regio. De ontwikkelingspotentie voor zo'n duurzaam werklandschap is aanwezig onder andere door de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. De grote, platte dakvlakken van de gebouwen zijn uitermate geschikt voor het bufferen van hemelwater en het opwekken van zonne-energie. Een viertal windturbines aan de Kildijk geven het gebied identiteit en leveren energie aan het logistiek bedrijvenpark en de stad.

In de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de terreinen dienen de thema's duurzaamheid en innovatie herkenbaar te zijn.

Bedrijfsefficiëntie en flexibiliteit

Dordtse Kil IV is een uniek werklandschap met grote, logistieke bedrijven binnen een sterk landschappelijk casco. De organisatie en inrichting van de bedrijfskavels is efficiënt en doelgericht.

De kavels kunnen in verschillende groottes worden uitgegeven. Deze flexibiliteit is een belangrijke voorwaarde om het gebied succesvol te kunnen ontwikkelen.

De ambitie is om tot een samenhangend geheel van bedrijfsbebouwing, private en openbare ruimte te komen. Er worden slechts enkele regels aan architectuur en terreininrichting gesteld ten behoeve van de architectonische samenhang en landschappelijke belevingswaarde.

Het plangebied kent enkele bijzondere, in het oog springende en 'wervende' plekken. Daaronder vallen de grote rotonde in de zuidpunt (de entree van het gebied), de Aquamarijnweg en de zichtlocatie aan de A16. Op deze plekken worden er hoge beeldkwaliteitsambities nagestreefd voor architectuur en terreininrichting.

Grootschaligheid

Dordtse Kil IV is een uniek werklandschap met grote logistieke bedrijfskavels met grootschalige gebouwen en bijbehorende uitgestrekte terreinen. Het landschappelijk casco van de openbare ruimte is gebaseerd op de lange doorgaande lijnen in het landschap. De 4 windturbines (Kilwind) voegen een extra dimensie toe aan de grote schaal van het gebied.

De grootschaligheid van het bedrijvenpark vraagt om een passende architectuur en terreininrichting, waarbij het 'grote gebaar' centraal dient te staan. Grote eenheden, robuuste en eenvoudige materialen en uniformiteit in afscheidingen en signing zijn belangrijk. Groene inrichting op de kavels moet een continuering van het openbaar groen zijn.

In de volgende hoofdstukken Openbare ruimte en Bouwvelden zijn de ambities en criteria voor openbare ruimte, architectuur van de gebouwen en terreininrichting verder uitgewerkt. In de laatste paragraaf worden per kaveltipe aanvullende beeldkwaliteitscriteria benoemd.



3D illustratie verkaveling
Voorbeeldverkaveling

Openbare ruimte

Raamwerk infrastructuur

Het stedenbouwkundig raamwerk van Dordtse Kil IV wordt bepaald door de hoofdinfrastructuur en het landschappelijk casco van groen en water. Dit raamwerk schept belangrijke voorwaarden voor het duurzaamheidsprofiel van het logistiek bedrijvenpark. In het raamwerk worden enerzijds de stedenbouwkundige dragers in de publieke ruimte vastgelegd en wordt anderzijds vrijheid geboden binnen uitgeefbare terreinen.

Dordtse Kil IV wordt voorzien van een hoogwaardige en directe ontsluiting op het hoofdwegennet via een aan te leggen parallelstructuur langs de A16. De bestaande hoofdstructuur van Dordtse Kil III, de Aquamarijnweg, wordt doorgetrokken richting Dordtse Kil IV. Hierdoor ontstaat een eenduidige hoofdroute over beide bedrijventerreinen en een extra ontsluiting richting Kiltunnel en knoop N3/A16. Het waterschap heeft de rivierdijk in het Westelijke Dordtse Oever gebied versterkt. Een verbrede weg over de dijk vormt de westelijke ontsluitingsweg en verbindt Dordtse Kil IV met de overige bedrijventerreinen en de Zeehaven. De Rijksstraatweg wordt binnen het plangebied van Dordtse Kil IV omgevormd tot fietspad. Aan de zuidzijde komt deze hoofdinfrastructuur samen tot één verdeelpunt, een grote rotonde.

Er wordt een netwerk van bedrijfsstraten aangelegd waarop alle kavels worden ontsloten. Hierdoor ontstaat een logische en efficiënte gridstructuur ter verdeling van het verkeer.

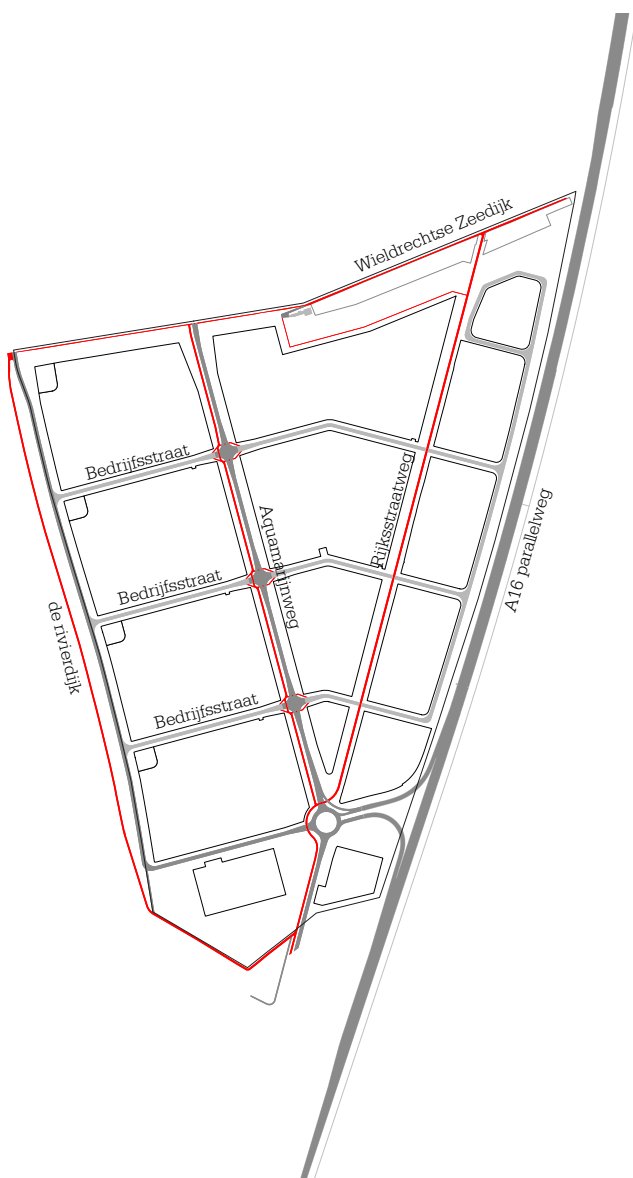
Fietsverkeer wordt gestimuleerd met goede en veilige routes. De hoofdinfrastructuur is voorzien van vrijliggende fietspaden, die aansluiten op het stedelijk fietsnetwerk. Op de bedrijfsstraten is sprake van fietsen op de rijbaan.

Materiaalgebruik

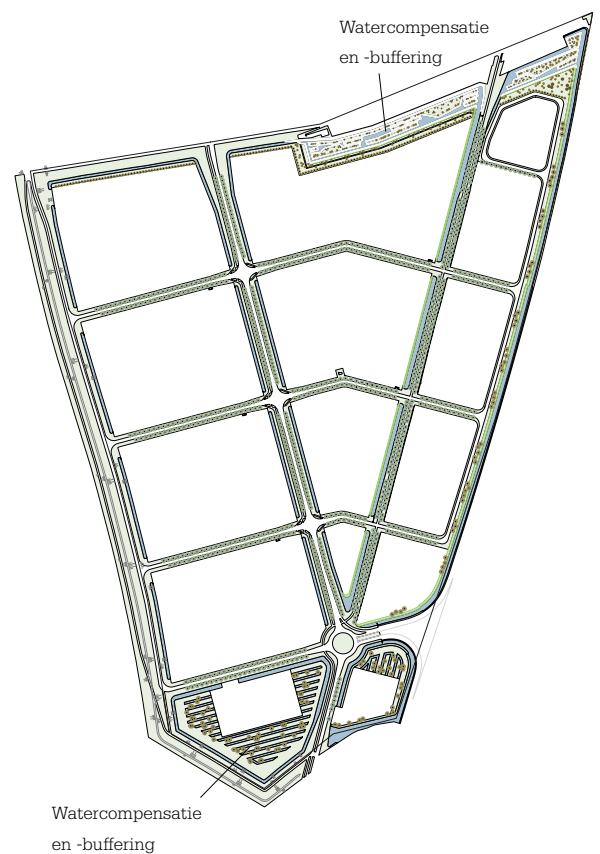
Het materiaalgebruik van de openbare ruimte is eenvoudig van aard. De wegen krijgen een uniforme uitstraling en worden uitgevoerd in asfalt. De ruimte naast de rijbaan wordt ingericht met groene bermen en ingeplant met bomenlanen aan de bedrijfsstraten en Aquamarijnweg. Er zijn geen trottoirs en inritten naar de kavels worden overal uitgevoerd in betonklinkers of asfalt.

Bij de keuze voor materialen, beplanting en werkmethoden spelen milieuoverwegingen een rol. Overwegingen die van belang zijn:

- bestand tegen slijtage en schades;
- zuinig gebruik van grondstoffen;
- mogelijkheden voor hergebruik;
- minimaal gebruik van energie en water;
- geen gebruik van schadelijke stoffen.



Raamwerk
Infrastructuur



Raamwerk
Water en groen

Raamwerk water en groen

Vrijwel al het water en groen wordt naar de randen gebracht en benut voor de landschappelijke inpassing van Dordtse Kil IV in de omgeving. De landschappelijke inrichting van het raamwerk geeft het logistiek bedrijvenpark een landschappelijk casco met ecologische en recreatieve waarde.

Onderdeel van dit casco zijn de hoge grasdijken met nieuwe fietsroutes langs de Kil. De Aquamarijnweg kent een profiel met brede grasbermen, een dubbele bomenrij en wordt geflankeerd door brede watergangen met natuurlijke oevers. Aan weerszijden van (het fietspad over) de Rijksweg worden de bestaande essen gehandhaafd. Het profiel van de bedrijfsstraten met een dubbele bomenrij in brede grasbermen geeft het gebied een groene geleding in oost-westrichting.

Langs de hoofdinfrastructuur worden watergangen aangelegd met flauwe grastaluds en natuurlijke oevers. In de brede watergangen zijn rietkragen opgenomen die tevens als zuiveringsfilter dienen. Achter de woningen van de Wieldrechtse Zeedijk en rondom de grote rotonde worden grote landschappelijke, waterrijke zones aangelegd ten behoeve van watercompensatie en waterbuffering.

Brede watergangen, rietkragen, brede grasbermen met bomenrijen en eilandjes met boomgroepen geven het landschappelijk casco vorm. Doorzichten naar het open polderlandschap dragen bij aan de verankering in de landschappelijke omgeving.



Boomstructuur

De beplanting bestaat uit soorten die aansluiten bij het omliggende polder- en uiterwaardenlandschap. De straten en wegen worden beplant met boomsoorten horende bij het polderlandschap. De waterrijke landschappelijke zones worden aangeplant met landschappelijke beplanting die past bij het uiterwaarde landschap, laagvertakte en meerstammige bomen.

De Rijksstraatweg is een laan met een uniforme boombeplanting in de vorm van een dubbele rij met essen. De laan is een historische lijn die tot ver buiten het plangebied doorloopt. De laanbeplanting langs de Aquamarijnweg sluit in beeld aan bij Dordtse Kil III en bestaat uit iepen. De bedrijfsstraten worden aangeplant met een mix van verschillende boomsoorten (1e/2e grootte). Op deze manier wordt het beeld van de grootschalige logistieke gebouwen enigszins verzacht. De achterzijde van de bedrijven die aan de Wioldrechtse Zeedijk staan wordt afgeplant met een dicht scherm van hoge bomen. De bomen ontnemen het zicht op de bedrijven vanuit de woningen op de Wioldrechtse Zeedijk.

Criteria

- Alle bomen passen bij het polder- en uiterwaardenlandschap.
- Rijksstraatweg: handhaven bestaande essen: bomen met donker blad en dichte kroon. Kroonvorm ovaalrond/eirond. Laag vertakt t.b.v. beeld fietser (ca. 2.50/3.00 m.)
- Langs de Aquamarijnweg wordt een bomenlaan aangeplant van iepen, in beeld een aansluiting op de Aquamarijnweg in Dordtse Kil III.
- Bedrijfsstraten: gemêleerde lanen met verschillende boomsoorten (1e/2e grootte). In zomer een overwegend groene kleur en zelfde textuur, in de lente bloesem, in herfst een divers kleurpalet. Kroonvorm is ovaal, vaasvormig tot piramidaal. Allen op een zelfde hoogte opgekroond i.v.m. verkeer.
- De waterrijke landschappelijke zones worden aangeplant met beplanting die hoort bij het uiterwaardenlandschap, zoals de zwarte els, berk en wilg.
- Achterzijde bedrijven bij Wioldrechtse Zeedijk: bomen zijn zuilvormig, laagvertakt en dicht opeen geplant. De bomen hebben een groene bladkleur, zoals de Italiaanse populier.



Water, oevers en rietkragen

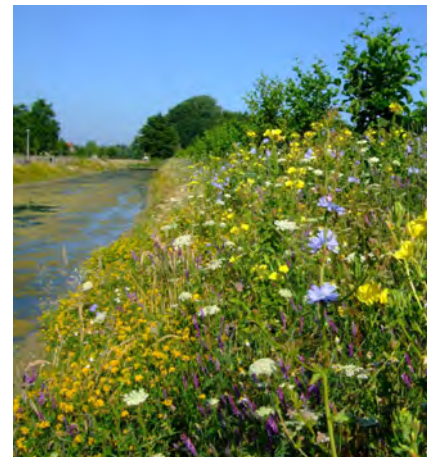
Rond de bedrijfspercelen wordt aandacht besteed aan ecologie en landschap. De groene randen rond het bedrijventerrein worden daartoe ingericht met het oog op kansen voor natuurontwikkeling. Natuurlijke oevers hebben een helling van minimaal 1:3. Hoe flauwer de oever wordt aangelegd hoe beter dit is voor de ontwikkeling van biodiversiteit. Alle waterprofielen 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.

In de taluds van de brede watergangen wordt een natuurlijk beeld nagestreefd met een assortiment van (meerstammige) bomen met een grijsgroene toon, met gele/bruine herfstkleuren. Kroonvormen zijn divers.

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.
- In de taluds van de brede watergangen worden natuurlijk vertakte of meerstammig bomen van de natte gronden geplant. De kleur is grijsgroen, met gele/bruine herfstkleuren. De kroonvorm is divers, natuurlijk en laag vertakt. De boomgrootte varieert. De bomen worden in groepen of als solitair geplant in wildverband.



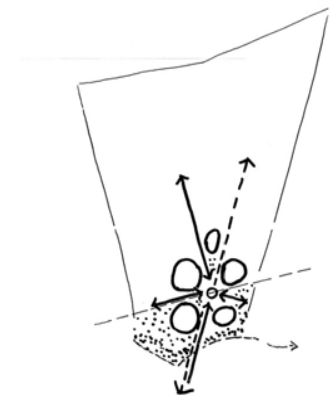
Groene entreeruimte

Een bijzondere plek in de opzet van Dordtse Kil IV is de groene entreeruimte in het zuiden. Hier ligt het logistiek verdeelpunt van het stedenbouwkundig plan. Een robuuste rotonde markeert dit entreegebied, tevens verkeerskundige verdeelpunt, waar de Aquamarijnweg, de Rijksweg, de weg naar de Zeehaven en de parallelweg in één punt samen komen. Hier ligt tevens de scheiding tussen de waterrijke landschappelijke zone (ten zuiden) en het intensieve, op logistiek ingerichte, bedrijventerrein.

Het entreegebied heeft een groene landschappelijke inrichting met groene bloemrijke grasbermen, rietlandzones en waterpartijen en wordt doorkruist door de bestaande laan van de Rijksweg. Ter hoogte van het logistiek verdeelpunt wordt de laan onderbroken om optimaal zicht te kunnen bieden op het waterlandschap en de omliggende bebouwing.

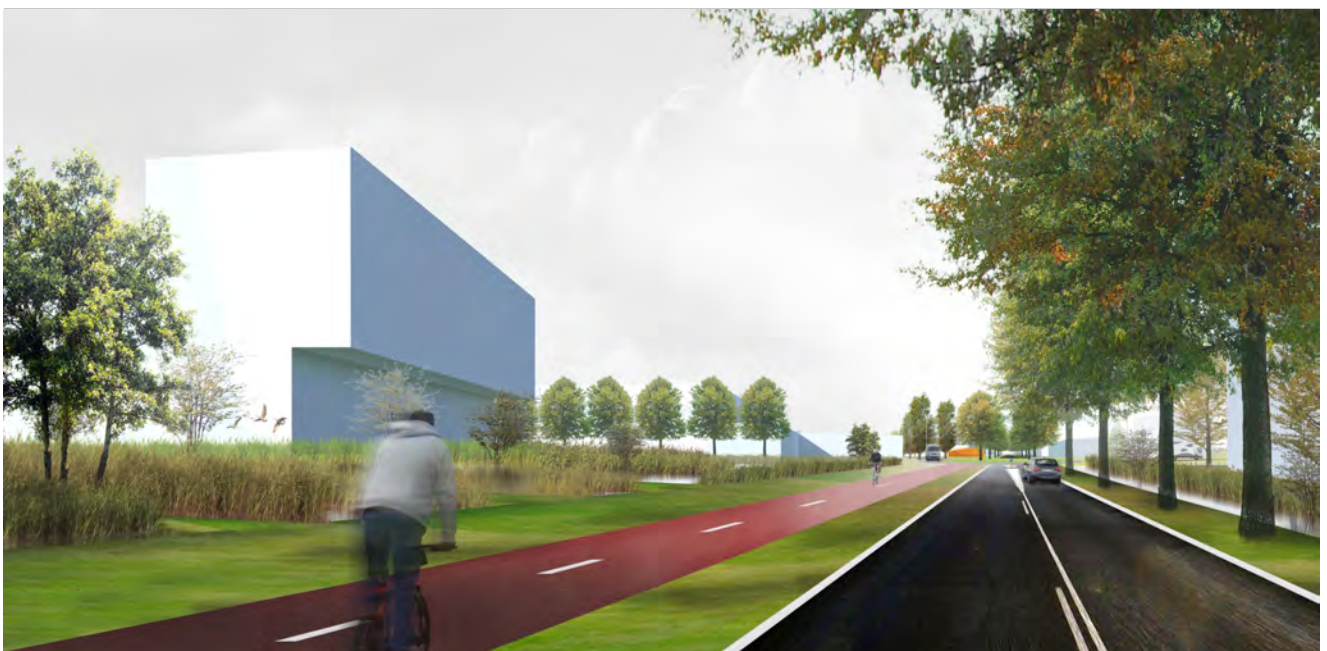
De inrichting van de rotonde draagt in hoge mate bij aan de oriëntatie en veiligheid van de gebruikers. De bijzondere betekenis van de rotonde kan versterkt worden door een passende kunstuiting in de middencirkel van de rotonde te plaatsen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een kunstwerk zoals het Mobilarium (1970) van Bruno Mertens.

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



Ensemble

Logistiek verdeelpunt



Impressie entreeruimte

Vanaf de Rijksweg uit het zuiden

Overige bouwwerken en straatmeubilair

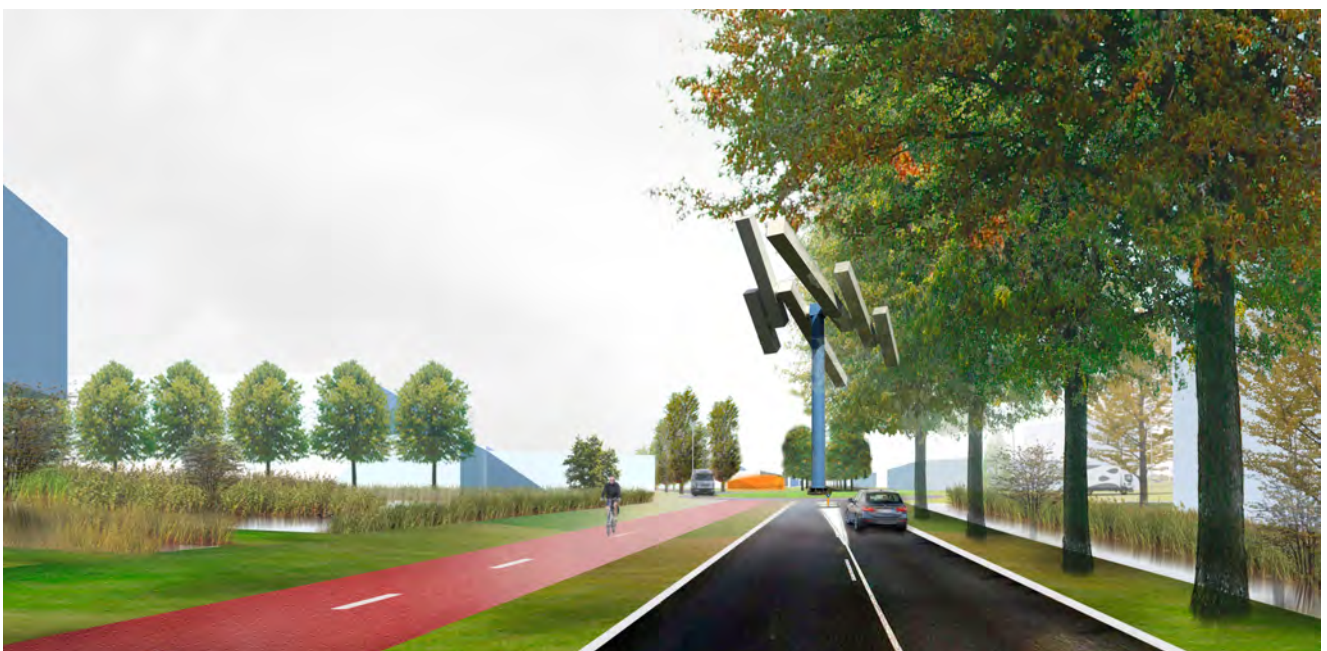
Ten behoeve van de beeldkwaliteit langs de hoofdinfrastructuur (Aquariumweg, parallelweg A16) worden overige bouwwerken, zoals trafo's en gemalen, zo veel mogelijk langs de bedrijfsstraten geplaatst. Bij voorkeur worden deze bouwwerken onder de grond geplaatst, zodat aan de oppervlakte alleen een afdekplaat zichtbaar is. Als dit niet mogelijk blijkt, wordt de voorzijde van deze bouwwerken in lijn geplaatst met de stalen hekwerken op de kavelgrenzen. De bouwwerken hebben een kleur die gelijk is aan de kleurstelling van de hekwerken (RAL 7016). Hierdoor vallen de bouwwerken minder op in het straatbeeld.

Er is alleen functioneel straatmeubilair toegestaan, zoals bewegwijzering, straatnaamborden, vuilnisbakken en lichtmasten. Om eenduidigheid en samenhang te bevorderen wordt een standaardtype straatnaambord toegepast in combinatie met duidelijke uniforme borden/ zuilen met huisnummers en bedrijfsnamen. Ten behoeve van een hoogwaardige beeldkwaliteit op het bedrijventerrein wordt gestreefd naar een uniforme kleurstelling voor het straatmeubilair (RAL 7016).

Reclamemasten, in welke vorm dan ook, zijn in de openbare ruimte niet toegestaan. Op een enkele plek is kunst in de openbare ruimte denkbaar. Voorwaarde is dat deze kunstuiting bijdraagt aan het duurzame en innovatieve karakter van Dordtse Kil IV.

antracietgrijs (RAL 7016)

Uniforme kleurstelling



Impressie entreeruimte

Beeldbepalende kunst (Mobilarium, Mertens) in de middencirkel van de rotonde

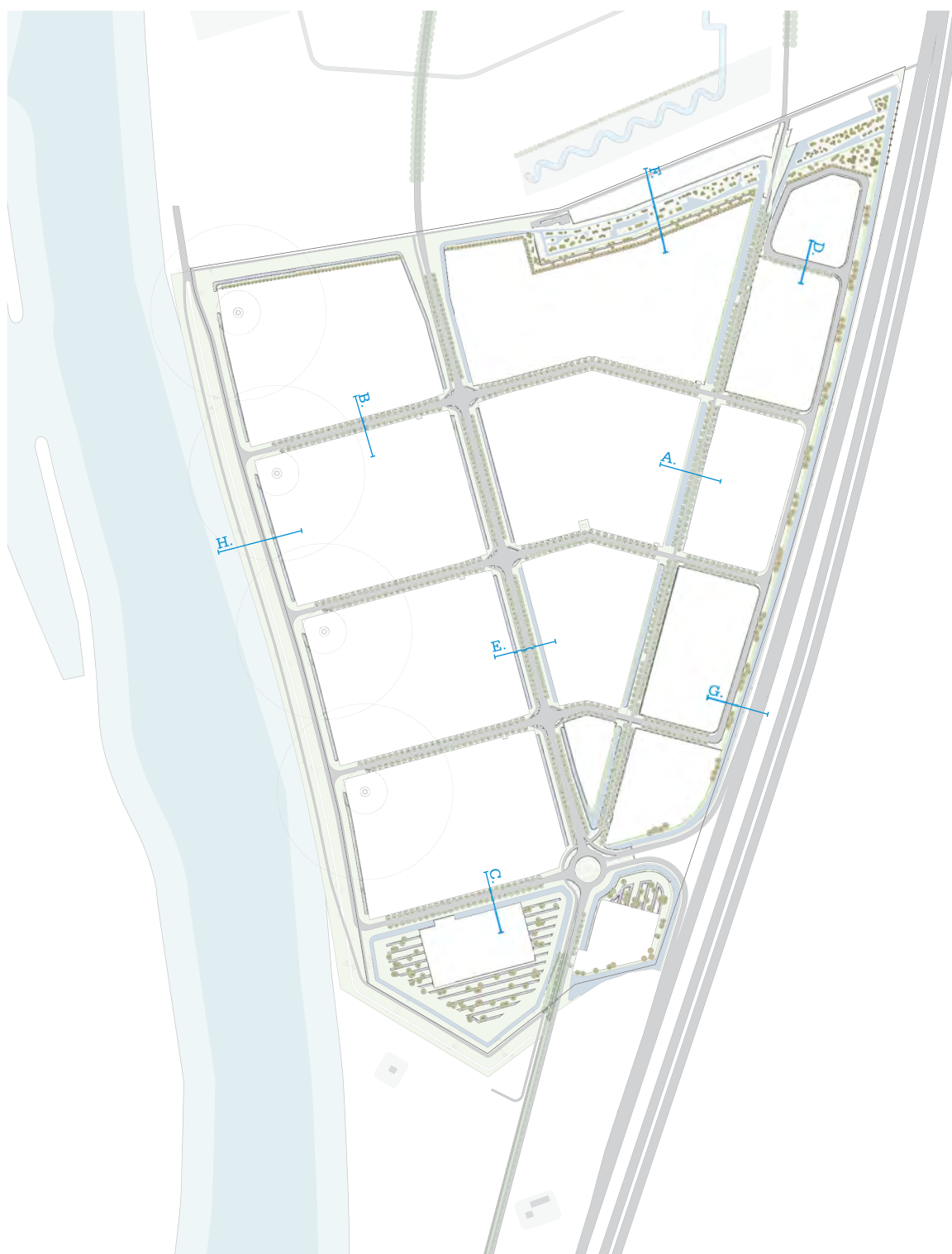
Wegprofielen

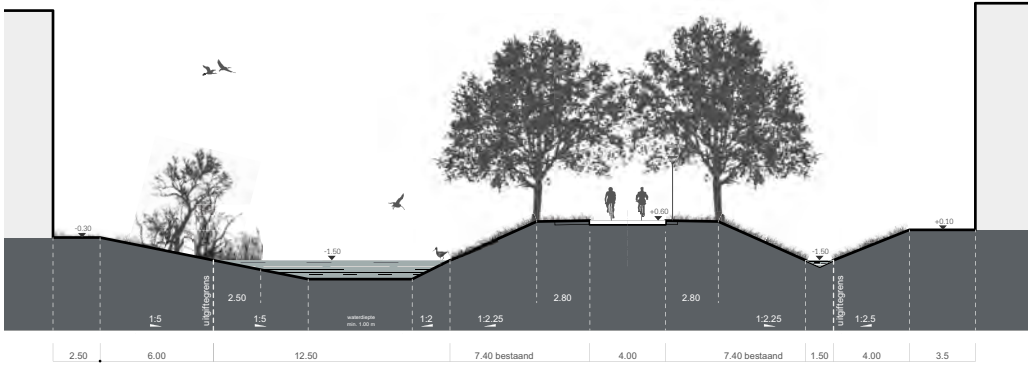
De nadruk bij de inrichting van straat- en wegprofielen ligt op de functionaliteit en de bruikbaarheid voor de logistieke sector. Vrachtwagens, bestelbussen en personenauto's rijden hier af en aan. De wegen, kruisingen, in- en uitritten en dergelijke moeten ruim genoeg zijn voor alle logistieke handelingen die er op het bedrijventerrein zullen gaan plaatsvinden. Er moet sprake zijn van een robuuste materialisering en detaillering. De beeldkwaliteit wordt gezocht in een sober en eenduidig materiaalgebruik. Daarvoor wordt voor de openbare ruimte een materialisatie voorgesteld van asfalt, betonklinkers, bomenrijen, natuurvriendelijke oevers en bloemrijke grasbermen.

Ook fietsers bereiken via het bedrijventerrein hun bestemming. Voor gemotoriseerd verkeer en fietsers moet voldoende ruimte en overzicht beschikbaar zijn. Het beeldkwaliteitplan legt de nadruk op gebruikskwaliteiten, verkeersveiligheid en parkeren. De Rijksweg wordt als cultuurhistorisch waardevolle weg ontdaan van verkeersdruk en ingericht voor de fietser en wandelaar.

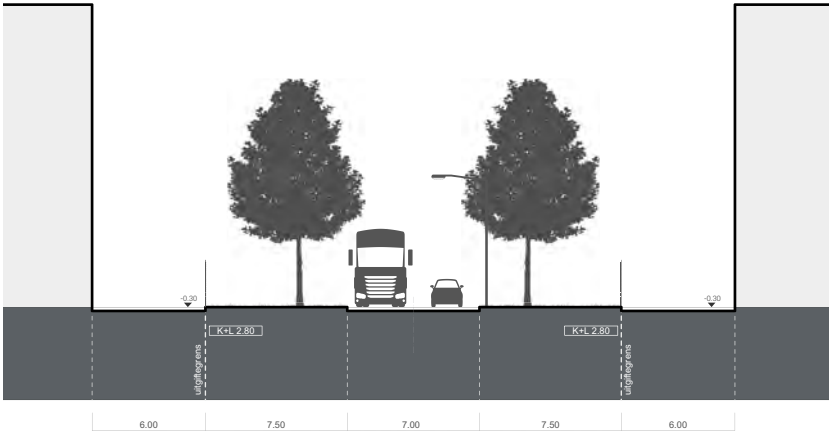
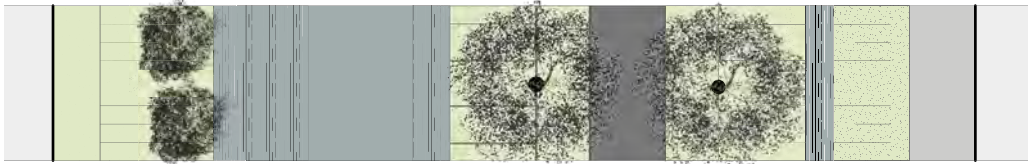
Criteria

- Alle wegen bieden voldoende ruimte voor twee vrachtwagens om elkaar te kunnen passeren en hebben een breedte van 7 meter.
- 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 zo geplaatst dat de continuïteit van het boomrijke profiel zo min mogelijk wordt verstoord.
- Inritten worden bij voorkeur uitgevoerd in asfalt, indien dat niet mogelijk is dan uitvoeren in betonklinkers (keiformaat).
- In de openbare ruimte wordt geen ruimte gereserveerd voor parkeren. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Bewegwijzering/verwijsborden worden uniform uitgevoerd voor wat betreft afmeting, kleurstelling en positionering.
- Het type openbare verlichting komt overeen met de armaturen van Dordtse Kil III

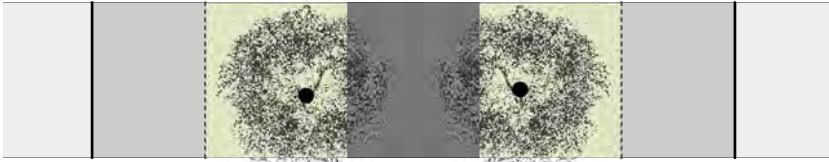


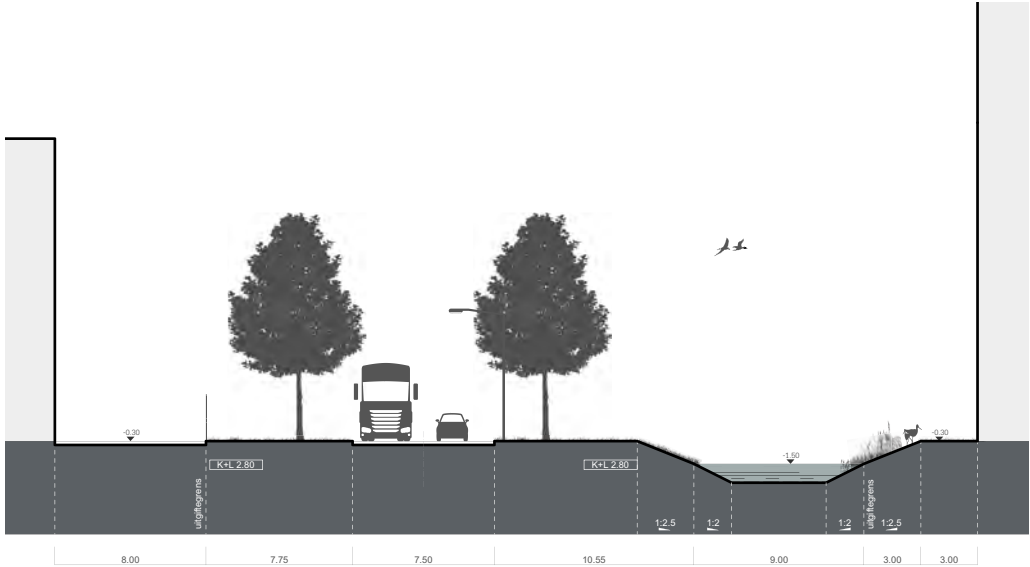


A.

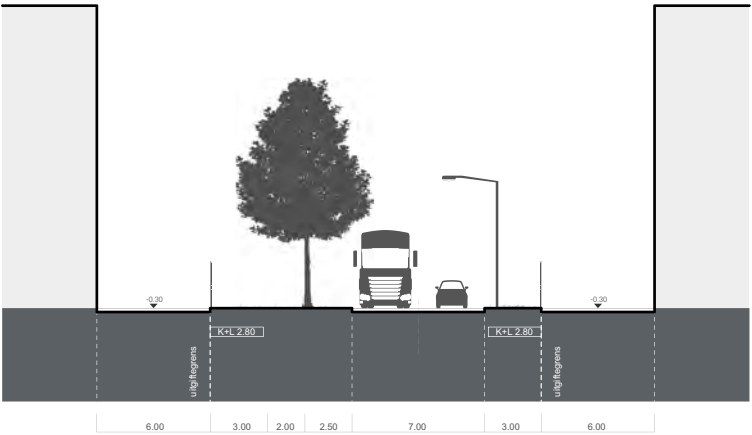
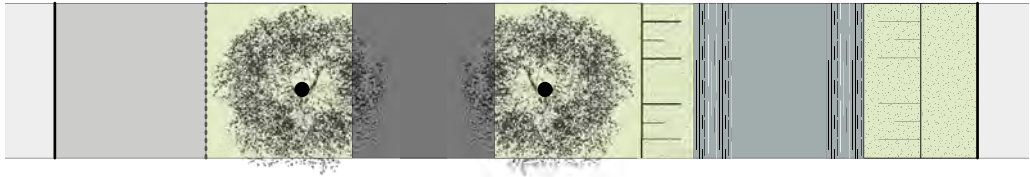


B.

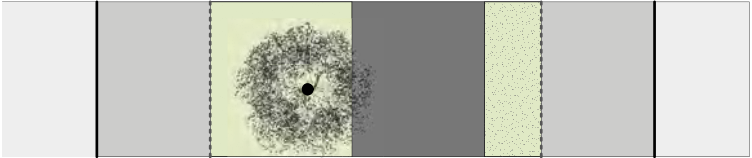


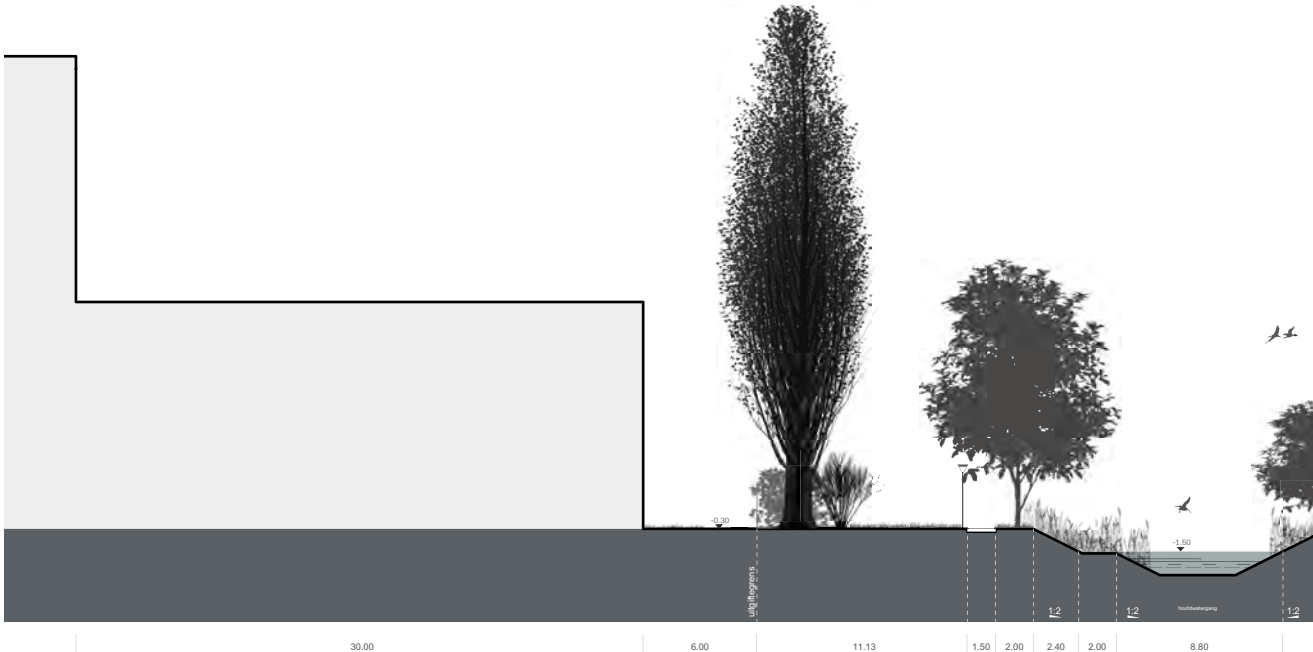


C.



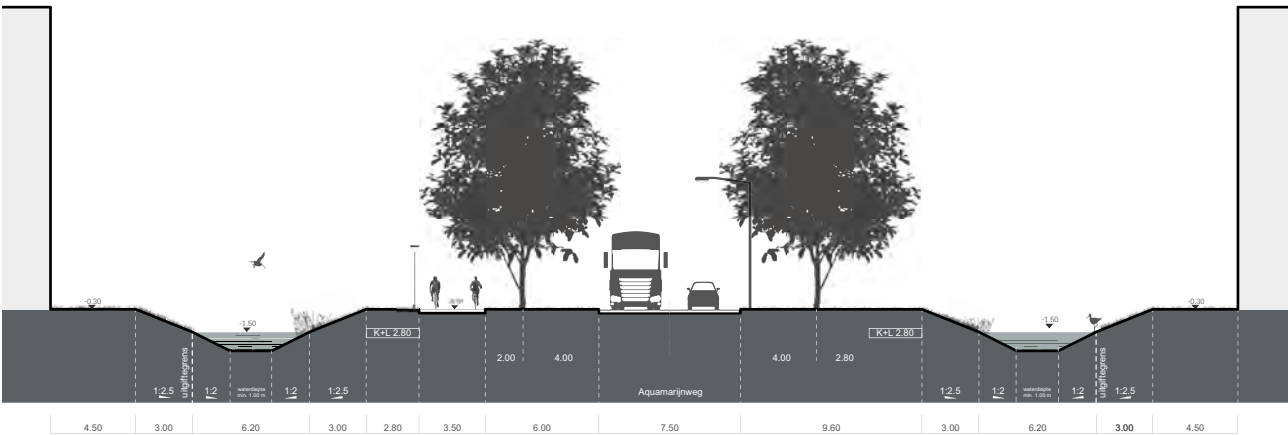
D.



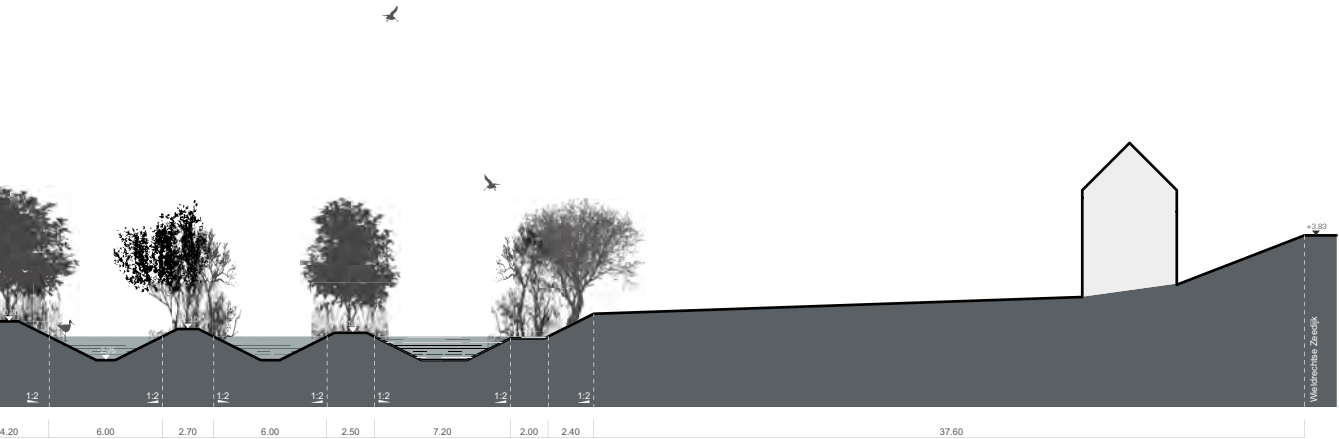


F.

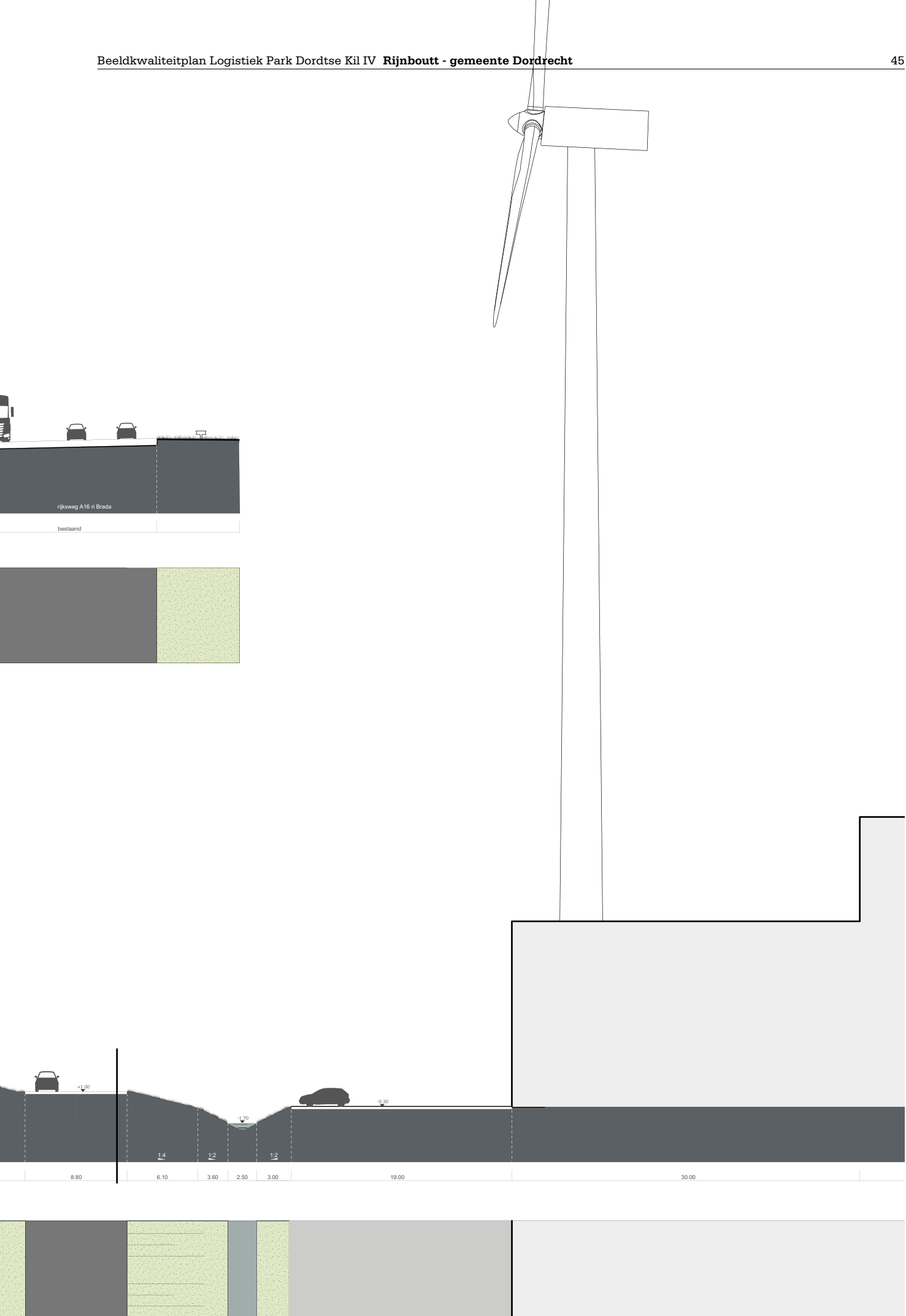




E.







Bouwwelden

Architectuur van de gebouwen

Functionaliteit en efficiëntie zijn belangrijke kernwaarden voor het logistiek bedrijvenpark Dordtse Kil IV. De logistieke processen binnen een bedrijf moeten op een efficiënte wijze kunnen worden verwerkt. Dit komt tot uitdrukking in de architectuur van de gebouwen en de terreininrichting. Ondanks de ogenschijnlijke tegenstelling zijn functionaliteit en efficiëntie geen belemmering voor een hoge ambitie in beeldkwaliteit. Voor de gebouwen gelden de volgende hoofdprincipes:

Duurzaam en innovatief

De gebouwen op Dordtse Kil IV moeten een duurzaam en innovatief karakter krijgen. Het toepassen van groen op de grote dak- en gevelvlakken, het toepassen van zonnepanelen op dak- en gevelvlakken, warmtekoelopslag en dergelijke kunnen hieraan bijdragen. Het regenwater dat op de dakvlakken valt, wordt 100% afgekoppeld van het vuilwaterriool.

Eén bouwvolume

Om een veelvoud van bedrijfsgebouwen en bedrijfsuitingen op een kavel te voorkomen, wordt de bedrijfsbebouwing in één architectonische bouwvolume opgelost. Eén robuust volume waarin het te bebouwen programma in samenhang kan worden georganiseerd. Logistieke bedrijven geven de voorkeur aan rechthoekige en vierkante panden.

Het gebouw manifesteert zich als één architectonisch object en is daarmee

- in massa en vorm een eenheid (geometrisch van opzet),
- een eenheid in compositie en geleding, waarbij de (compositorische) delen ondergeschikt zijn aan het geheel.
- een eenheid in materialisatie en uitstraling (sober en eenduidig).

Daken zijn plat en vormen een vanzelfsprekend onderdeel van het gebouw. Technische installaties (zonnepanelen, luchtzuiveringsinstallaties enz.) worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.

Laad- en losplatforms zijn tevens onderdeel van de architectuur van het gebouw. Overige bouwwerken ten behoeve van de bedrijfsvoering (traforuimten, containeropstelplaatsen, fietsenstallingen, gasstations e.d.) worden geïntegreerd in het bouwvolume.

Oriëntatie op hoofdinfrastructuur

De voorgevels van het gebouw dienen in de rooilijn gebouwd te worden. Minimaal 50% van de rooilijn wordt bebouwd, zodat een gebouwfront ontstaat langs de hoofdinfrastructuur.

De terreinen en de gebouwen hebben een representatieve uitstraling naar de openbare ruimte. De gebouwen presenteren zich aan de belangrijkste infrastructuur in het gebied (A16 en Aquamarijnweg). Langs deze infrastructuur liggen de voorgevels, de naamsaanduidingen, de hoofdentrees en de meest representatieve ruimten, zoals het kantoorgedeelte en/of kantine.

Horizontale gevelgeleding

De gevels hebben een overwegend horizontale geleding, passend bij het grootschalige karakter van het terrein. Ter accentuering van entreepartijen kan incidenteel een verticale geleding worden toegepast. Representatieve ruimten zoals het kantoorgedeelte en/of kantine kunnen een verbijzondering in het gevelvlak vormen.



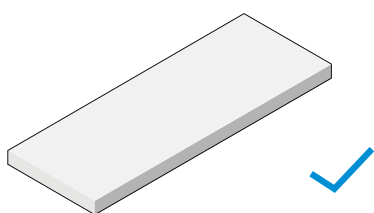
Duurzaam en innovatief

Referentiebeelden



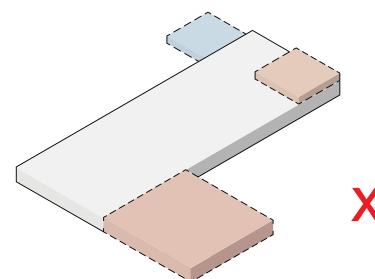
Horizontale geleding met accenten

Referentiebeelden



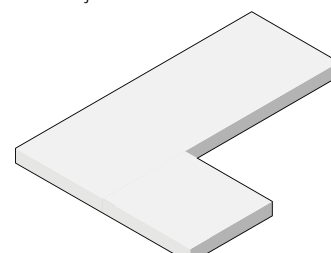
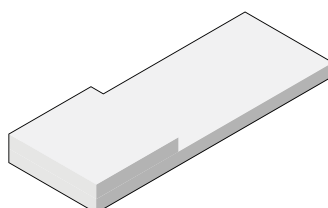
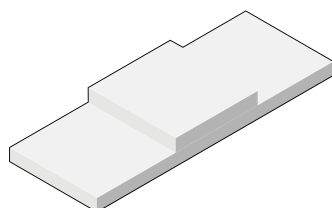
Hoofdvolume

Eenduidig volume



Volume opbouw

Geen 'doosjes' eraan



Volume opbouw

Samengesteld geometrische volume



Hoogwaardige materialisering en ingetogen kleurstelling

Het gebouw wordt functioneel ontworpen zonder overbodige architectonische toevoegingen. Het gebouw wordt uitgevoerd in hoogwaardige materialen, die bijdragen aan het duurzame en innovatieve karakter van Dordtse Kil IV. De functionele architectuur is gediend bij lichte kleuren grijs, blauw, zilver of wit. Loodsen, torens, installaties en windturbines in deze kleuren steken af tegen de blauwe heldere lucht en gaan op in de grijzige en mistige Hollandse luchten.

Naast het toepassen van hoogwaardige materialen is de regel dat ieder gebouw één beeldbepalend hoofdmateriaal kent. In de architectonische en constructieve detaillering dient vervolgens de beeldkracht van dit materiaal uitgangspunt te zijn.

Expressie van ondernemerschap

Expressie van ondernemerschap hoort thuis in een logistiek bedrijvenpark en moet hoogwaardig worden vormgegeven. Er moet sprake zijn van hoogwaardige grafische uitingen op het gebouw, waarbij het niet gaat om reclame-uitingen maar om de identiteit van het bedrijf te representeren middels logo en/of naamsaanduiding.

De meeste gebouwen presenteren zich aan de belangrijkste infrastructuur in het gebied (A16 en Aquamarijnweg) met hun voorgevel. Dit is de meest logische plek voor een logo en/of naamsaanduiding.

Per gevel is hier één logo en/of naamsaanduiding toegestaan. Langs de bedrijfsstraat is ook één logo en/of naamsaanduiding op de gevel toegestaan.

Logo's en naamsaanduidingen vormen een integraal onderdeel van de architectuur. Dit betekent dat logo's en naamsaanduidingen in kleur en expressie maar ook in schaal, maat en vormgeving dienen aan te sluiten bij de architectonische uitstraling van het gebouw.

Logo's en naamsaanduidingen zijn ondergeschikt aan het gebouw als geheel en mogen niet boven de daklijn van het gebouw uitsteken. Naamsaanduidingen bestaan uit open letters op/in het gevelvlak, waartussen het materiaal van de gevel duidelijk zichtbaar blijft. \

Verlichting

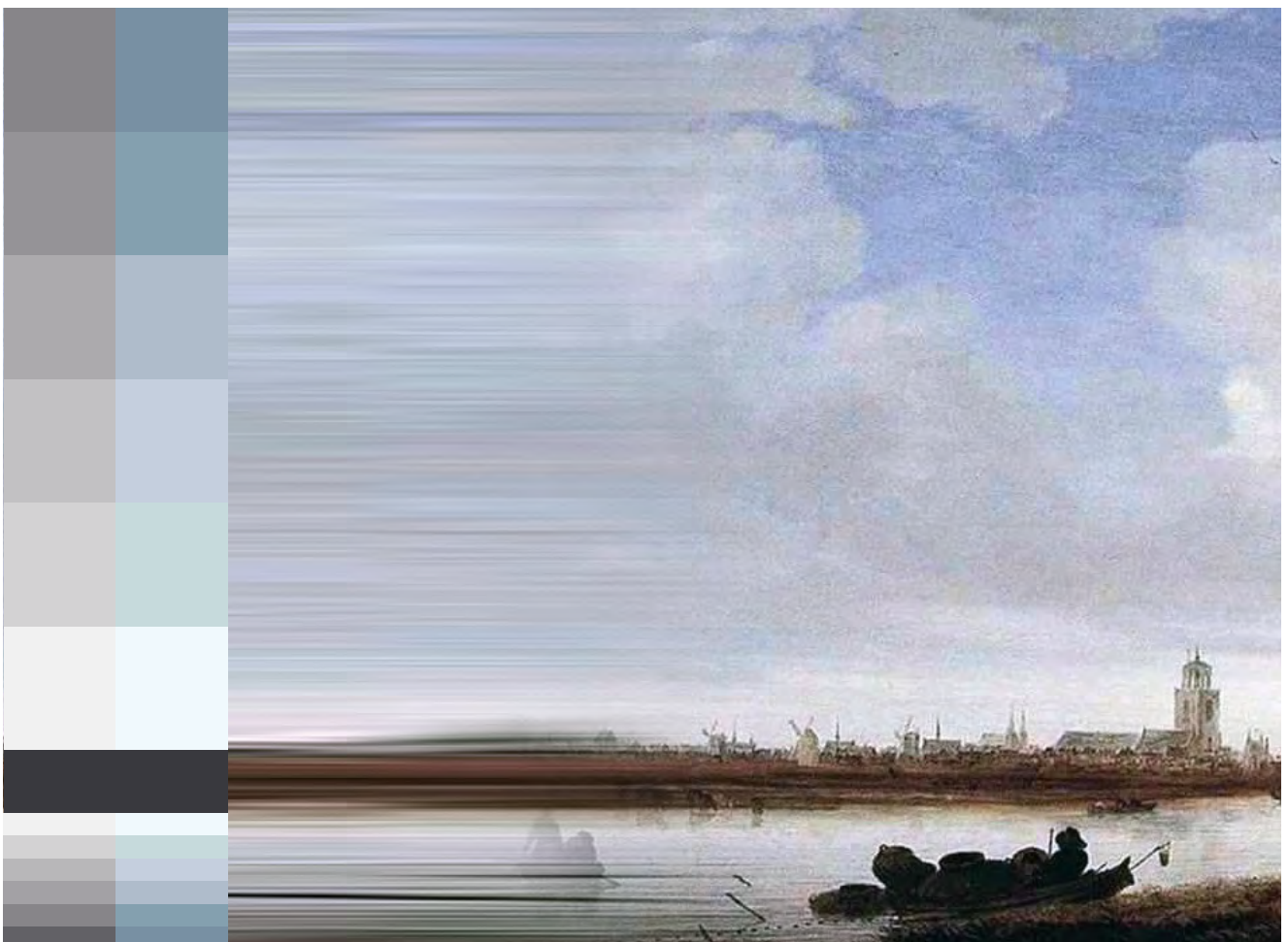
Onderzoeksinstituut Alterra wees in 2003 op verstoring van de biologische klok van dieren door overmatig licht tijdens de nacht.

Dordtse Kil IV ligt in de nabijheid van het natuurlandschap van de Biesbosch. Om lichtoverlast te voorkomen, moet zeer terughoudend omgegaan worden met de aanlichting van de logistieke gebouwen.

LED-schermen, overmatige aanlichting van de gevel en opzichtige lichtlijnen langs de gevel zijn niet toegestaan. Het is alleen toegestaan om het logo en/of de naamsaanduiding terughoudend aan te lichten.



Expressie van ondernemerschap
Referentiebeelden



Terreininrichting

Voor de terreininrichting gelden de volgende hoofdprincipes:

Groene inrichtingselementen

Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij kiezen voor een terreininrichting die aansluit bij het duurzame en innovatieve karakter van Dordtse Kil IV. Dit kan door het toevoegen van landschappelijke elementen op het terrein. Dergelijk groen ligt in herkenbare 'grotere' eenheden op het bedrijfskavel. Het groen kan bestaan uit bloemrijke grasvelden, wadi's of boomgroepen, aansluitend op het karakter van het omliggende openbaar gebied. Bij voorkeur is dit groen zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Het groen zal een bijdrage leveren aan de infiltratie van regenwater op eigen terrein.

Reductie van verhard oppervlak

Met een reductie van het verhard oppervlak wordt een bijdrage geleverd aan het duurzame karakter van Dordtse Kil IV. Parkeerplaatsen voor personenauto's en extensief gebruikte delen worden met een waterdoorlatende bestrating gerealiseerd, waarmee regenwater gemakkelijk kan infiltreren in de ondergrond. Hierdoor raken de riolen niet overbelast. Te denken valt aan toepassing van graskeien, grasbetontegels, schelpen of grind.

Verhard oppervlak: asfalt en beton

De inrichting van intensief gebruikte wegen en manoeuvreerruimten is gebaseerd op de materialisatie en het kleurgebruik van de openbare ruimte; asfalt en betonklinkers. Waterdoorlatende verhardingsmaterialen kunnen hier niet worden

toegepast vanwege het vervuilingsrisico en de zware belasting.

Opslag, logistiek en parkeren

De meeste kavels worden ontsloten via de bedrijfsstraten. Uitgangspunt is één duidelijke in- en uitrit van maximaal 10 meter breed per bedrijfskavel.

Opslag van goederen en materialen wordt op de kavel opgelost binnen het bouwvlak en in of achter het hoofdgebouw. De opslag is niet zichtbaar vanaf de hoofdinfrastructuur (parallelweg A16 en Aquamarijnweg).

Het laden, lossen en parkeren dient op eigen kavel plaats te vinden. Opstel- en manoeuvreerruimte moet op eigen kavel worden opgelost. Een blokkade in het openbaar gebied is niet toegestaan. Aanbevolen wordt om op dit vlak de samenwerking te zoeken met andere initiatiefnemers. In verband met het gewenste meervoudig ruimtegebruik heeft parkeren op het dak de voorkeur.

Vrijwaringszones

In de vrijwaringszones mag je niet bouwen. De vrijwaringszones vormen, soms samen met de taluds op eigen terrein, de voorzones van de logistieke bedrijfskavels. In verband met de gewenste beeldkwaliteit van Dordtse Kil IV en de representatieve uitstraling van het bedrijf zelf is het van belang dat de voorzones, die direct langs het water liggen, een landschappelijke uitstraling krijgen.



Uniforme overgangen privé-openbaar

In verband met de gewenste beeldkwaliteit van Dordtse Kil IV is het van belang dat er op de erfgrens tussen openbaar gebied en privé-terrein gekozen wordt voor een uniforme vormgeving van de erfscheidingen. De functie en de schaal van de logistieke kavels vragen om een robuuste, hoogwaardige vormgeving van de erfscheidingen. Van belang is ook dat er door de erfscheidingen heen kan worden gekeken.

In principe wordt er op de grens tussen openbaar gebied en privé-terrein een stalen spijlenhekwerk met bijbehorende schuifpoort toegepast. Sierhekwerken en houten schuttingen zijn niet toegestaan, omdat zij niet passen bij de schaal en het beoogde beeld van dit logistieke bedrijventerrein.

Daar waar de erfgrens direct grenst aan een watergang, vormt de watergang in feite een natuurlijke erfscheiding. Een erfscheiding in de vorm van een stalen spijlen hekwerk is hier niet nodig en ook niet gewenst in verband met het onderhoud aan de watergangen.

Aanvullende criteria:

- De hekwerken en bijbehorende schuifpoorten op de grens tussen openbaar en privé zijn van hetzelfde type (referentie: type Grence, Heras).
- De hekwerken op de onderlinge kavelgrenzen zijn van hetzelfde type (referentie: type Grence, Heras of type Orsess, Heras).

- In aansluiting op Dordtse Kil III en de Zeehaven worden alle hekwerken en schuifpoorten uitgevoerd in een antracietgrijze kleur (RAL7016).
- De hekwerken en schuifpoorten zijn 2,50 meter hoog.

Landschappelijke taluds en natuurvriendelijke oevers

Van de kavels langs de Kildijk, Aquamarijnweg en Rijksstraatweg ligt de erfgrens op de waterlijn. Dit houdt in dat het talud van de watergang in particulier eigendom is.

In verband met de gewenste beeldkwaliteit van Dordtse Kil IV en de representatieve uitstraling van het bedrijf zelf is het van belang dat deze taluds een landschappelijke uitstraling krijgen en houden. De watergang krijgt natuurvriendelijke oevers.

Expressie van ondernemerschap

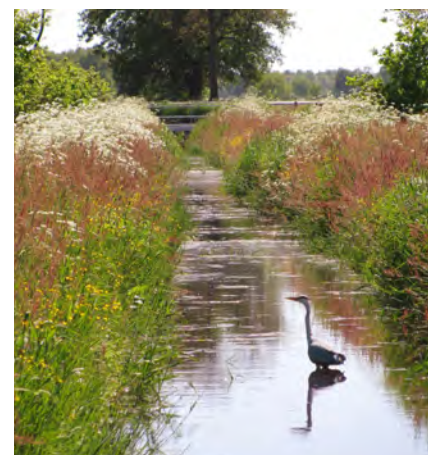
In verband met de gewenste beeldkwaliteit van Dordtse Kil IV en de benodigde ruimte ten behoeve van logistieke handelingen is bij de terreininrichting terughoudendheid gewenst als het gaat om expressie van ondernemerschap.

Logo's en naamsaanduidingen zijn alleen toegestaan als integraal onderdeel van (de architectuur van) het hoofdgebouw. Vrijstaande masten en/of kleine objecten met borden, lichtbakken en/of LED-schermen zijn niet toegestaan.

antracietgrijs (RAL 7016)



Uniforme overgangen privé-openbaar
Referentiebeelden



Grootschalige logistieke kavels

In de vorige hoofdstukken zijn de stedenbouwkundige spelregels en beeldkwaliteitscriteria benoemd, die voor alle kavels (gebouwen en terreininrichting) van toepassing zijn. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de karakteristiek van de grootschalige logistieke kavels en de aanvullende richtlijnen die hieruit voortkomen.

Zakelijke architectuur met hoogwaardige accenten

Dordtse Kil IV is een uniek werklandschap met grote, logistieke bedrijven binnen een sterk landschappelijk casco. De grootschalige logistieke kavels van Dordtse Kil IV liggen tussen de Rijksweg en de rivierdijk. De kavels zijn bereikbaar via de bedrijfsstraten. Logistieke bedrijven geven in verband met de bedrijfsefficiëntie de voorkeur aan rechthoekige en vierkante panden met een plat dak.

De architectonische vormgeving van deze 'dozen' kan zakelijk zijn. De organisatie en inrichting van de terreinen zal efficiënt en doelgericht moeten zijn. Daarbij is het wel van belang dat de bedrijfsgebouwen zich presenteren aan de belangrijkste infrastructuur door het gebied, namelijk de Aquamarijnweg. Langs deze hoofdonthoudingsweg moeten de meest representatieve functies komen te liggen, zoals de hoofden-

tree, het kantoorgedeelte en/of de kantine. Ook de naamsaanduiding van het bedrijf zal zich aan de Aquamarijnweg moeten presenteren.

De gevels hebben een overwegend horizontale geleding, passend bij het grootschalige karakter van het terrein. Ter accentuering van de representatieve functies van het bedrijfsgebouw kan incidenteel een verbijzondering in het gevelvlak worden toegepast. Deze accenten moeten architectonisch hoogwaardig worden vormgegeven.

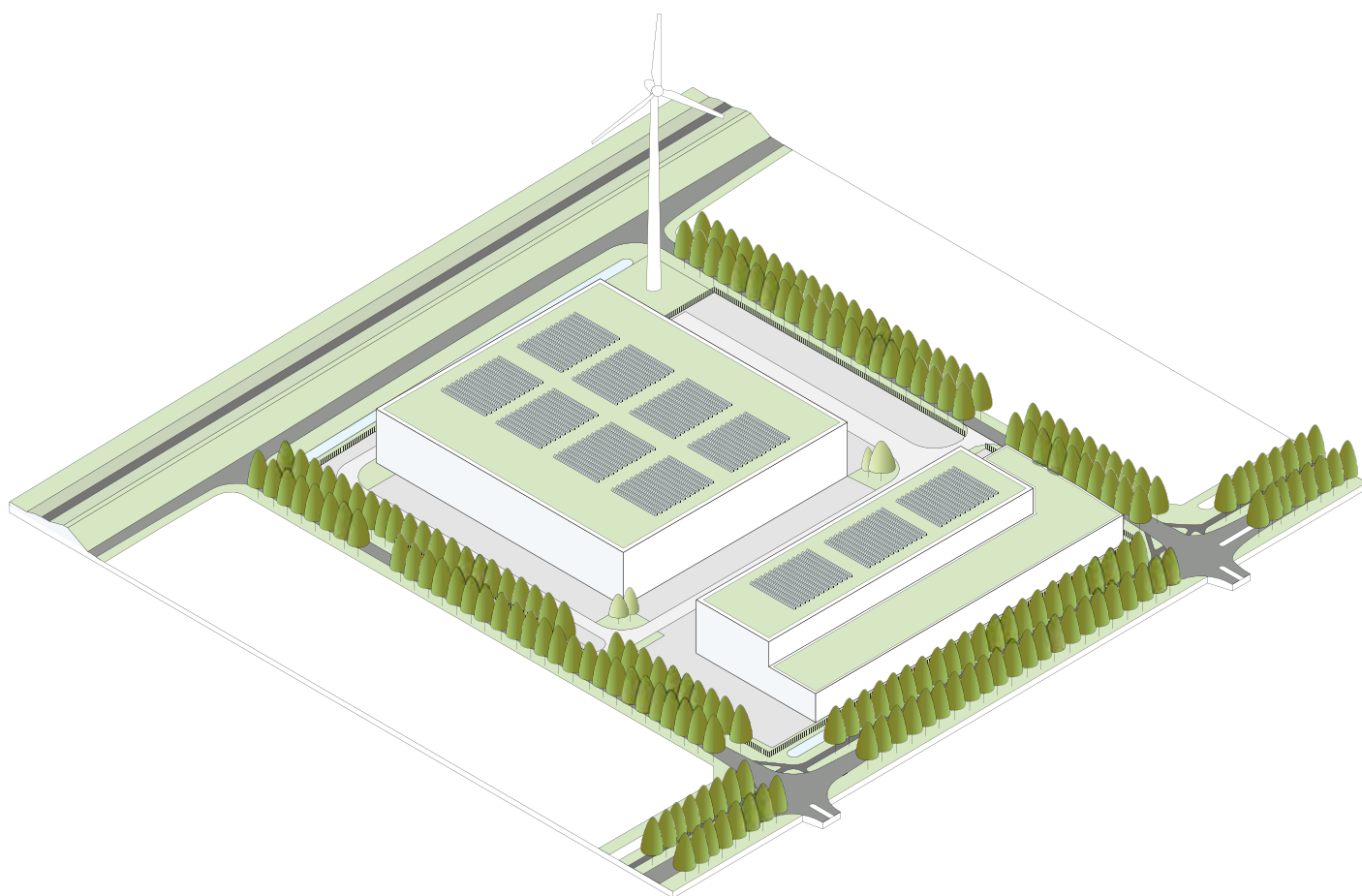
Samenhangend geheel

De vier windturbines langs de rivierdijk geven door de rijopstelling een sterke ritmiek aan het gebied. Ze geven dit deel van de locatie een sterke identiteit en herkenbaarheid. Vanaf de overzijde van de rivier zijn de logistieke bedrijfsgebouwen goed zichtbaar. Het aanzicht van de gebouwen zal sterk samenhangen met de ritmiek van de windmolens.

De bedrijfsgebouwen mogen zich ten opzichte van elkaar onderscheiden onder voorwaarde dat er sprake blijft van een samenhangend geheel. Daarnaast is afstemming met de ritmiek en vormgeving van de windmolens van belang.



Impressie grootschalige logistieke kavels, zicht over bedrijfsstraat richting rivierdijk

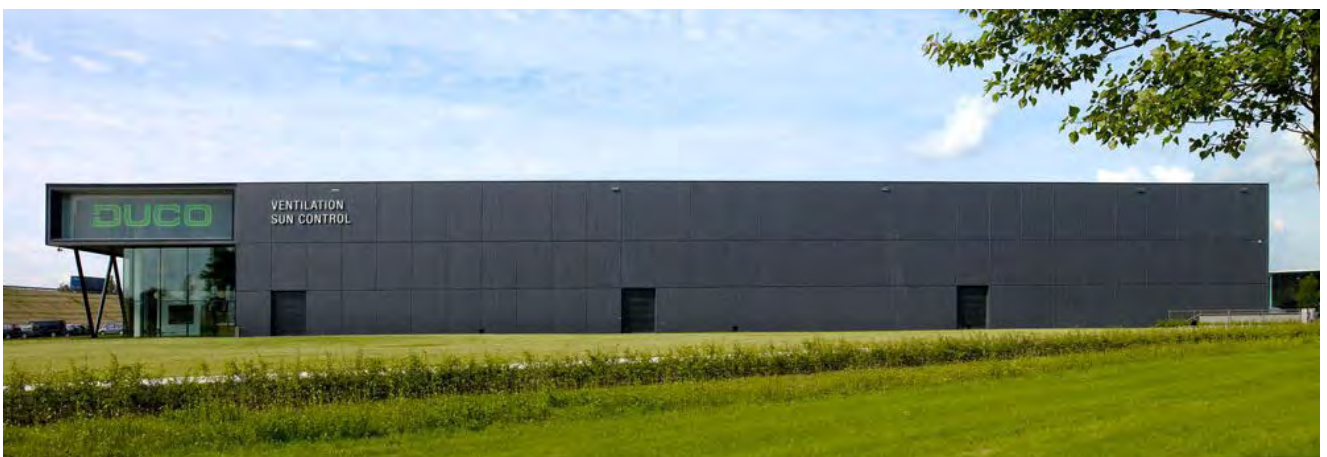
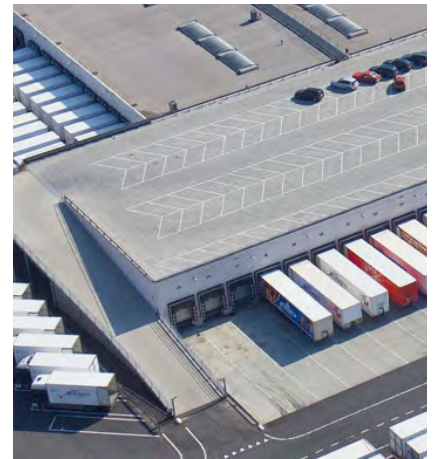


3D-illustratieve uitwerking



Referenties

Grootschalige logistieke kavels



Kavels in de etalage

In de vorige hoofdstukken zijn de stedenbouwkundige spelregels en beeldkwaliteitscriteria benoemd, die voor alle kavels (gebouwen en terreininrichting) van toepassing zijn. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het belang van de etalagekavels en de aanvullende richtlijnen die hieruit voortkomen.

Hoogwaardige architectuur

De etalagekavels hebben een prominente ligging in het plangebied. Deze kavels zijn gelegen tussen de Rijksstraatweg en de A16. De bedrijfsgebouwen die hier gerealiseerd gaan worden, zullen zeer goed zichtbaar zijn vanaf de A16. Als men vanuit Breda het eiland van Dordrecht oprijdt, zal deze reeks van gebouwen het eerste aanblik vormen van het stadslandschap van Dordrecht.

Dit is de reden dat de gemeente hier van opdrachtgevers en ontwerpers een hoogwaardige architectuur verlangt. De bedrijfsgebouwen mogen zich ten opzichte van elkaar onderscheiden onder voorwaarde dat er sprake blijft van een samenhangend geheel.

Landschappelijke inpassing

De zone met etalagekavels is ruim een kilometer lang. Op vier plekken wordt deze zone onderbroken door

de bedrijfsstraten. De bomenlanen van deze bedrijfsstraten dragen bij aan de geleding van de lange wand van bebouwing. Tussen de parallelweg van de A16 en de ontsluitingsweg voor de etalagekavels ligt een watergang met natuurlijke oevers en boomgroepen. De bomenlanen en de boomgroepen dragen er aan bij dat het gevelfront ingepast wordt in het snelweglandschap van de A16.

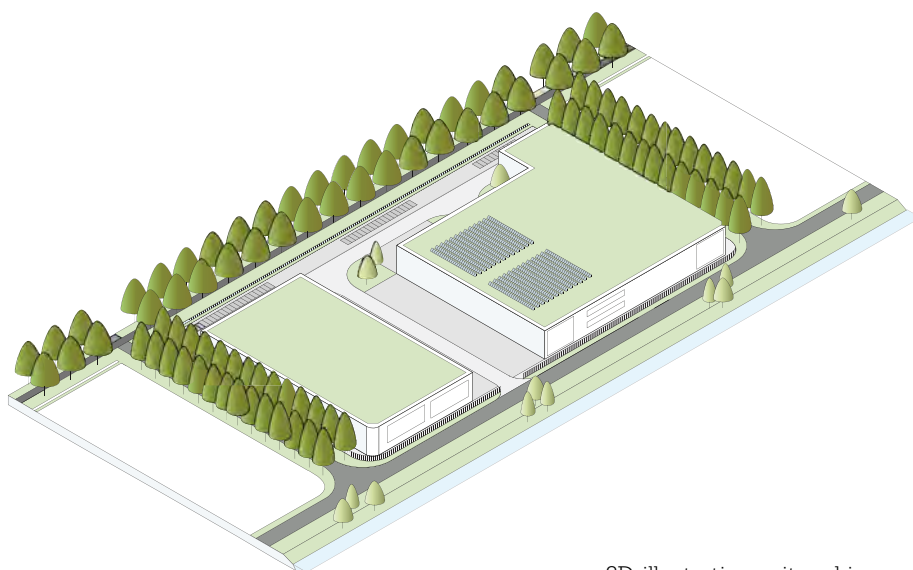
Representatieve uitstraling

De gebouwen worden in de rooilijn gebouwd, gericht op de A16. De voorgevels langs de snelweg krijgen een hoogwaardige architectuur en een representatieve uitstraling. Dit wordt bereikt door de representatieve functies zoals hoofdentree, kantoorgedeelte en/of kantine aan de zijde van de A16 te situeren. Voorkomen moet worden dat opslag, logistiek en parkeren hier het beeld gaan bepalen. Bij voorkeur vindt dit plaats aan de zijde van de Rijksstraatweg.

De A16 laat transport van brandbaar gas toe. Daarnaast vindt er over de A16 en het naast gelegen spoor transport van toxische stoffen plaats. Bij het ontwerp moet men zich bewust zijn van de gevaren die hieruit voortkomen.



Impressie etalagekavels, zicht over A16 richting het noorden



3D-illustratieve uitwerking



Referenties

Kavels in de etalage



Eilandkavels

In de vorige hoofdstukken zijn de stedenbouwkundige spelregels en beeldkwaliteitscriteria benoemd, die voor alle kavels (gebouwen en terreininrichting) van toepassing zijn. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de karakteristiek van de eilandkavels en de aanvullende richtlijnen die hieruit voortkomen.

Hoogwaardige architectuur

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 markeert dit entreegebied. In dit gebied bevinden zich twee eilandkavels omgeven door een waterrijke landschappelijke zone en een bijzonder driehoekig kavel. Als men vanaf de A16 het plangebied binnenrijdt via de rotonde, zullen deze drie gebouwen het beeld bepalen.

Dit is de reden dat de gemeente hier van opdrachtgevers en ontwerpers een hoogwaardige architectuur verlangt.

Programmatistische verbijzondering

De bedrijfsgebouwen mogen, qua uiterlijke verschijning, ten opzichte van elkaar verschillen. Naast de verbijzondering van het gebouw als architectonisch object kan er op de eilandkavels ook programmatistisch een verbijzondering plaatsvinden.

Voorgevel aan de rotonde

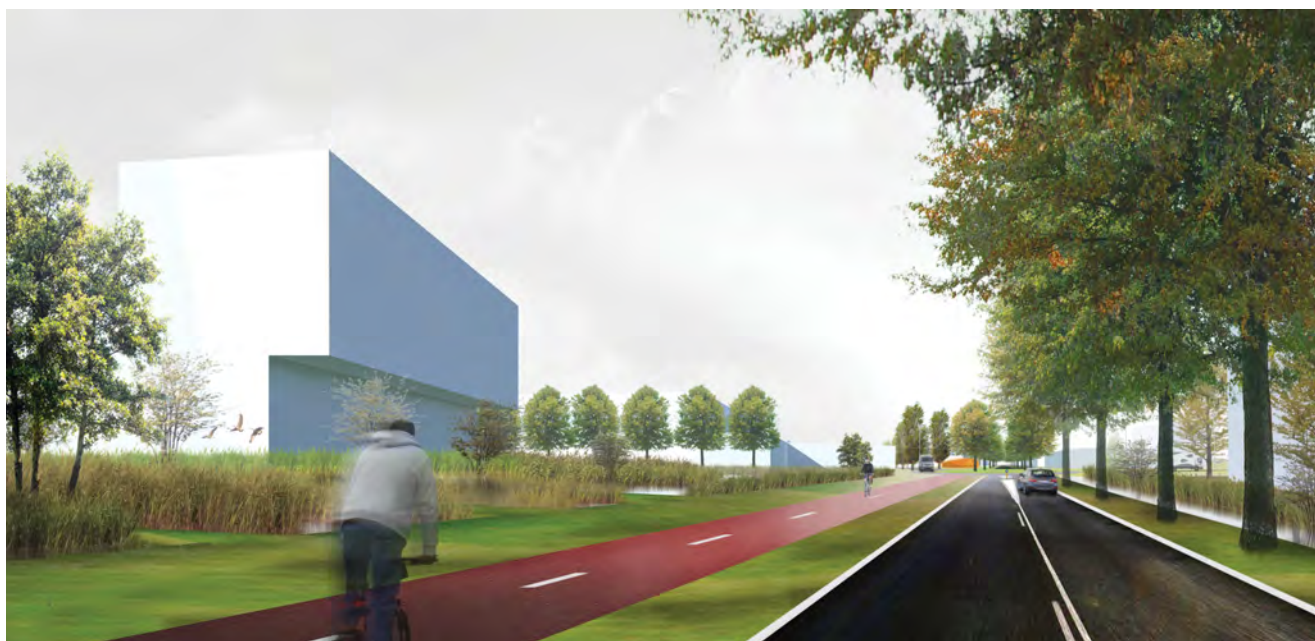
De bedrijfsgebouwen op de eilandkavels moeten zich presenteren aan de rotonde. Hier is ruimte voor een hoogteaccent. De voorgevel aan de rotonde heeft een mate van transparantie en heeft een representatieve uitstraling. Dit wordt bereikt door de representatieve functies zoals hoofdentree, kantoorgedeelte en/of kantine aan de zijde van de rotonde te situeren. Voorkomen moet worden dat hier opslag, logistiek en parkeren het beeld gaan bepalen.

Alzijdig karakter

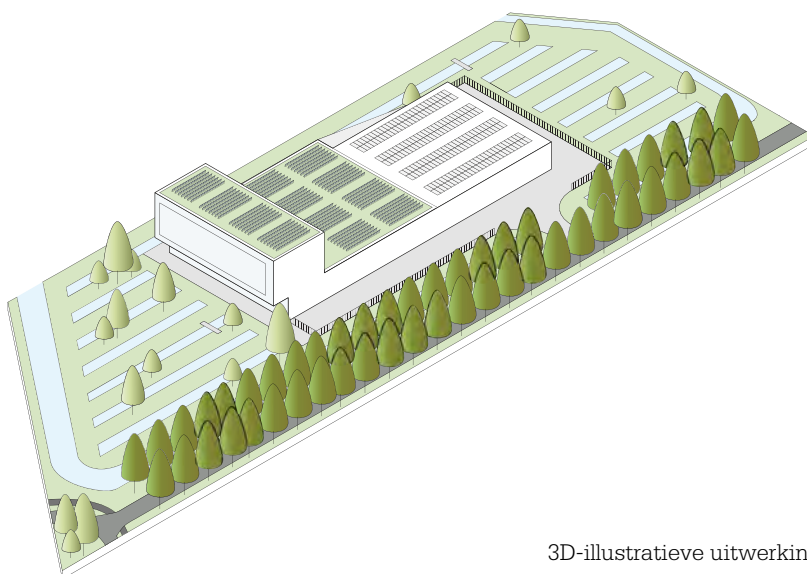
De eilandkavels liggen midden in de waterrijke zones, die worden aangelegd ten behoeve van watercompensatie en waterbuffering. De vier zijden van de eilandkavels zullen vanuit het openbaar gebied goed te zien zijn. Daarom is het van belang dat de eilandkavels een alzijdig karakter krijgen. Dat wil zeggen dat de vier zijden van de eilandkavels een representatieve uitstraling moeten krijgen.

Landschappelijke inpassing

Het entreegebied heeft een groene landschappelijke inrichting met groene bloemrijke grasbermen, rietlandzones en waterpartijen. De eilandkavels maken onderdeel uit van deze landschappelijke setting. Bij het ontwerp van het gebouw en de terreininrichting moet aansluiting gezocht worden met het omliggende landschap.



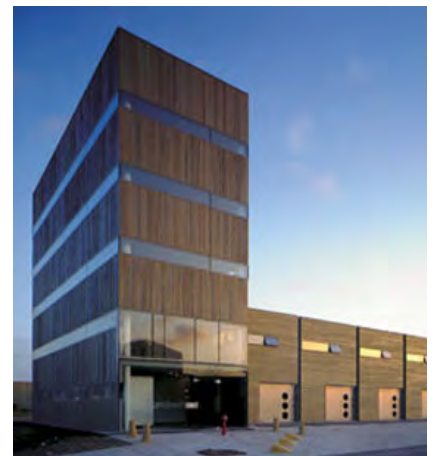
Impressie eilandkavels, zicht over Rijksstraatweg richting het noorden



3D-illustratieve uitwerking



Referenties
Eilandkavels



Proces

Communicatie Kwaliteitssturing en bewaking

In aanloop naar de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Logistiek Park Dordtse Kil IV (mei 2014) is het concept-Beeldkwaliteitplan Logistiek Park Dordtse Kil IV (april 2014) besproken met het projectteam Dordtse Kil IV van de gemeente Dordrecht. De stukken zijn in juni 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan is in de periode daarna verder uitgewerkt. Op 17 juni 2016 is het concept-beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd op de Gebiedsinformatiemarkt Westelijke Dordtse Oever. Op 12 september 2016 heeft de welstands- en monumentencommissie van de gemeente Dordrecht het concept-beeldkwaliteitsplan van een positief advies voorzien.

Parkmanagement

Het logistiek bedrijvenpark Dordtse Kil IV zal gedurende een langere periode ontwikkeld worden. Daarvoor wordt een vorm van parkmanagement, een samenwerkingsverband tussen ondernemers, gemeente en andere belanghebbenden opgericht, om de beeldkwaliteit, het beheer en de fasering van het terrein goed te organiseren.

Het parkmanagement is er op gericht om de ambities met betrekking tot beeldkwaliteit van de openbare ruimte, terreininrichting en de gebouwen, zoals vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan, te bewaken en daarmee een positieve bijdrage te leveren aan het vestigingsklimaat voor ondernemers.

Welstands- en monumentencommissie

In een groot deel van de gemeente Dordrecht geldt bij bouwplannen dat er sprake moet zijn van redelijke eisen van welstand. Deze criteria staan in de Welstandsnota gemeente Dordrecht (september 2015). De gemeente stelt beeldkwaliteitplannen vast voor gebieden die in ontwikkeling zijn en dus nog niet (geheel) bebouwd. De gemeente vindt voor deze gebieden een beeldkwaliteitplan nodig om een goede en specifieke ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Dit is één van de redenen dat voor het Logistiek Park Dordtse Kil IV een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Het beeldkwaliteitplan dient als een inspiratiedocument voor ondernemers, ontwikkelaars, architecten en buitenruimte-ontwerpers.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de welstands- en monumentencommissie bij de beoordeling van bouwplannen. De commissie toetst bouwplannen in Dordtse Kil IV aan de basiscriteria uit de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan. Zowel het college als de welstands- en monumentencommissie heeft, in gevallen van uitzonderlijke kwaliteit, de mogelijkheid om af te wijken van de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.

Als u een bouwplan heeft voor Dordtse Kil IV adviseert de gemeente om in een vroegtijdig stadium (de schetsfase) in vooroverleg te gaan met de welstands- en monumentencommissie en de gemeentelijk stedenbouwkundige.

Colofon

Projectmanager

Nico van Klinken
Gemeente Dordrecht

Redactie

David Kloet / Desirée Eggink
Rijnboutt, Amsterdam

Jeroen van der Stel
gemeente Dordrecht

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan Logistiek Park
Dordtse Kil IV, Dordrecht

Status

Definitief

Datum

December 2016

Projectteam

Otto Verschoor
Walter van Beers
Ries van der Pijl
Paul Jaspers
Robert Kraak
Bas Robbemon
Johan van Loon
Petra de Deugd
David Kloet
Desirée Eggink
Jeroen van der Stel

Met medewerking van

Jos Schild (RHDHV)
Caroline Winkelhorst (RHDHV)
Asta de Vries (IBD)
Richard Koek (Rijnboutt)
Mark Spaan (Rijnboutt)
Jessica Tjon Atsoi (Rijnboutt)
João Matteus (Rijnboutt)
Aldo van Kleef (Dordrecht)
Jeroen Tent (Dordrecht)
Marit Janse (Dordrecht)
Joske van Breugel (Dordrecht)

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

- Project Zuidcorridor, infrastructuur en bedrijfsterreinen in een integrale context. Eric Luiten en Ed Joosting Bunk, juni 1998
- Structuurvisie Dordrecht 2040, Gemeente Dordrecht, september 2013
- Stedenbouwkundig Masterplan Dordtse Kil IV. Gemeente Dordrecht, oktober 2009
- Aanvulling op het Stedenbouwkundig Masterplan Dordtse Kil IV. Gemeente Dordrecht, augustus 2010
- 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
- Marketingvisie Westelijke Dordtse Oever, Havenbedrijf Rotterdam/ gemeente Dordrecht (mei 2016)
- Energievisie Dordtse Kil IV. Innoforte, gemeente Dordrecht (mei 2015)

Bijlage



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

