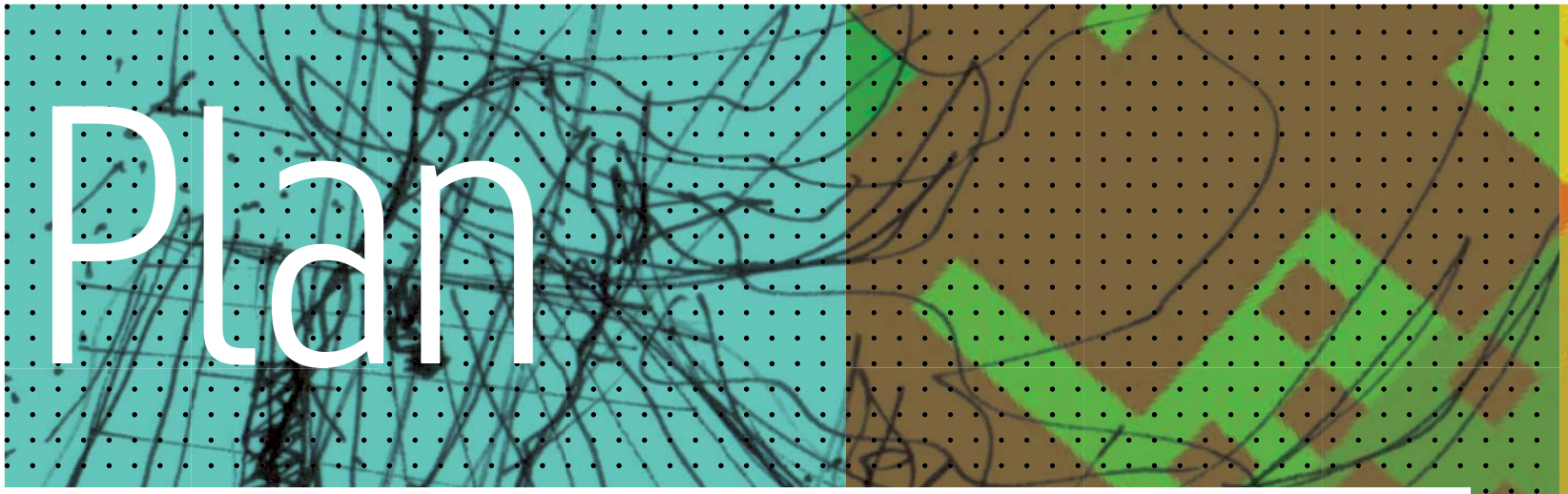
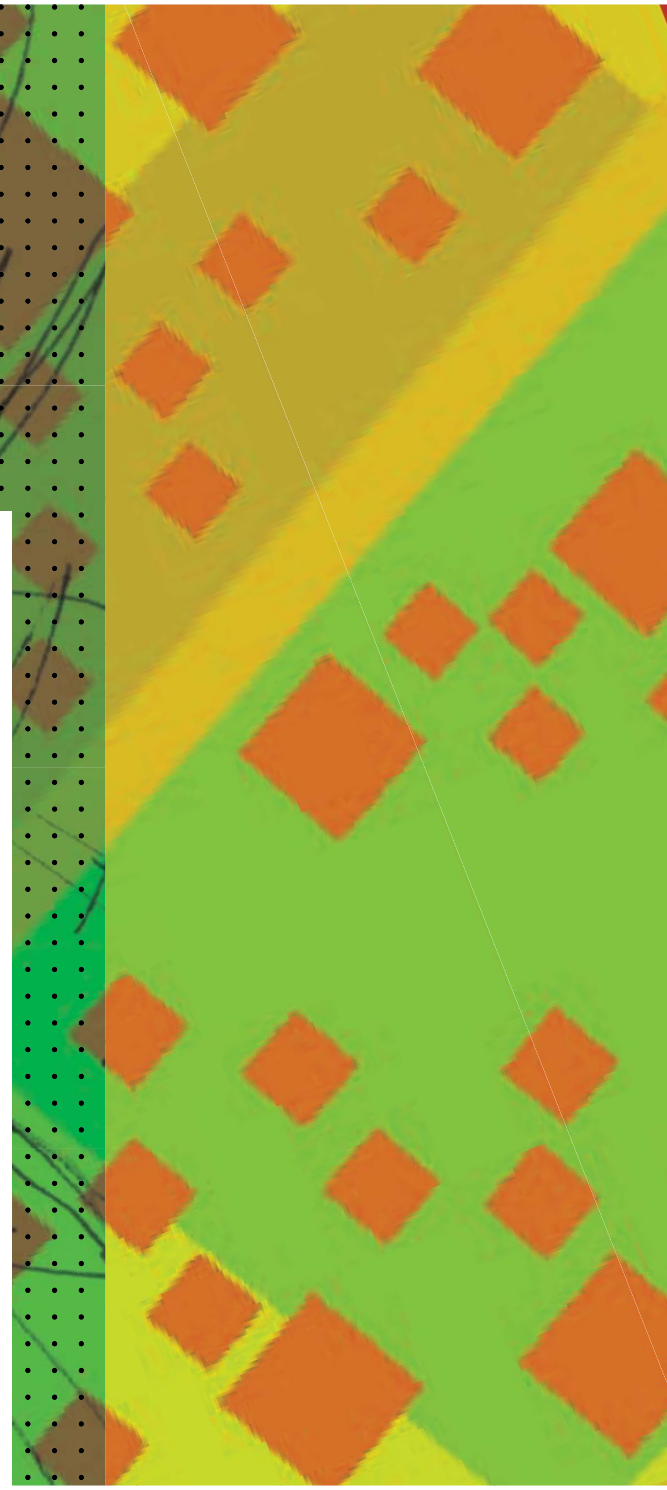


Plan



STEDENBOUWKUNDIG PLAN
RECREATIEF KNOOPPUNT EN STATIONSPARK 3, GEMEENTE SLIEDRECHT

februari 2017

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

WISSING

Inhoud

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Opgave 3

2 Recreatief Knooppunt 4

2.1 Randvoorwaarden 5
2.2 Inrichtingseisen 5
2.3 Stedenbouwkundig plan 6
2.4 Recreatienatuur 7

3 Stationspark 3 9

3.1 Randvoorwaarden 10
3.3 Stedenbouwkundig plan 11
3.4 Zichtlocatie 12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Transformatievisie Merwedezone, die in 2009 is vastgesteld, wordt ruimte geboden aan het ontwikkelen van een Recreatief Knooppunt Sliedrecht (hierna RKS). Ook in het Provinciaal Programaa Ruimte behorende bij de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland is het Recreatief Knooppunt opgenomen als belangrijke transformatiegebied, als zijnde andere stedelijke ontwikkeling. In totaal is er 20 hectare uitgeefbaar oppervlak beschikbaar op de beoogde locatie van het knooppunt.
Ook in het College Uitvoeringsprogramma 2014-2018 “Gewoon doen!”, is één van de doelstelling om snel duidelijkheid te geven over het wel of niet ontwikkelen van een Recreatief Knooppunt. Daarop is onderzoek gedaan naar de beste locatie en naar de wijze waarop dit RKS het beste vorm kan worden gegeven. Dit heeft geleid tot een aantal varianten die in december 2015 aan de gemeenteraad zijn gepresenteerd.
Uit de varianten is een voorstel voor het RKS ontwikkeld dat naar de mening van het college ambitieus maar haalbaar en betaalbaar is. Het gaat om een ontwikkeling van het Recreatief Knooppunt in samenhang met de herontwikkeling van het huidige sportcomplex van V.V. Sliedrecht tot bedrijventerrein Stationspark 3.

1.2 Opgave

De opgave valt in 2 delen uiteen; het Recreatief Knooppunt en de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Stationspark 3.
In het Recreatief Knooppunt worden verschillende functies en gebruiken gecombineerd:

- Een openbaar verblijfsgebied: een gebied van circa 4,3 hectare, bestaande uit ruigte, rietland, weide, sloten en bomen met ruiter- en/of wandelpaden.
- Een Toeristisch Overstap Punt: deze TOP omvat een goede parkeervoorziening (combinatie met parkeren V.V. Sliedrecht), borden met gebiedsinformatie en picknickvoorzieningen (circa 1 hectare).
- Een sportcomplex voor V.V. Sliedrecht: circa 6,5 hectare.
- Waterberging: ter compensatie voor het tekort aan open wateroppervlakte in het stedelijk gebied. Totaal is circa 5 hectare terreinoppervlakte gereserveerd voor watercompensatie. Dit gebied wordt ingericht als hengelsportvijver.
- Een privaat recreatieterrein van circa 1,7 hectare.
- Een horecavoorziening van circa 0,5 hectare.

Nadat de voetbalvelden van de V.V. Sliedrecht zijn verplaatst naar het Recreatief Knooppunt, zal het huidige sportcomplex De Lockhorst worden ontwikkeld tot bedrijventerrein. Het oppervlak van het uitgeefbare terrein zal circa 6,6 hectare bedragen.

2 Recreatief Knooppunt

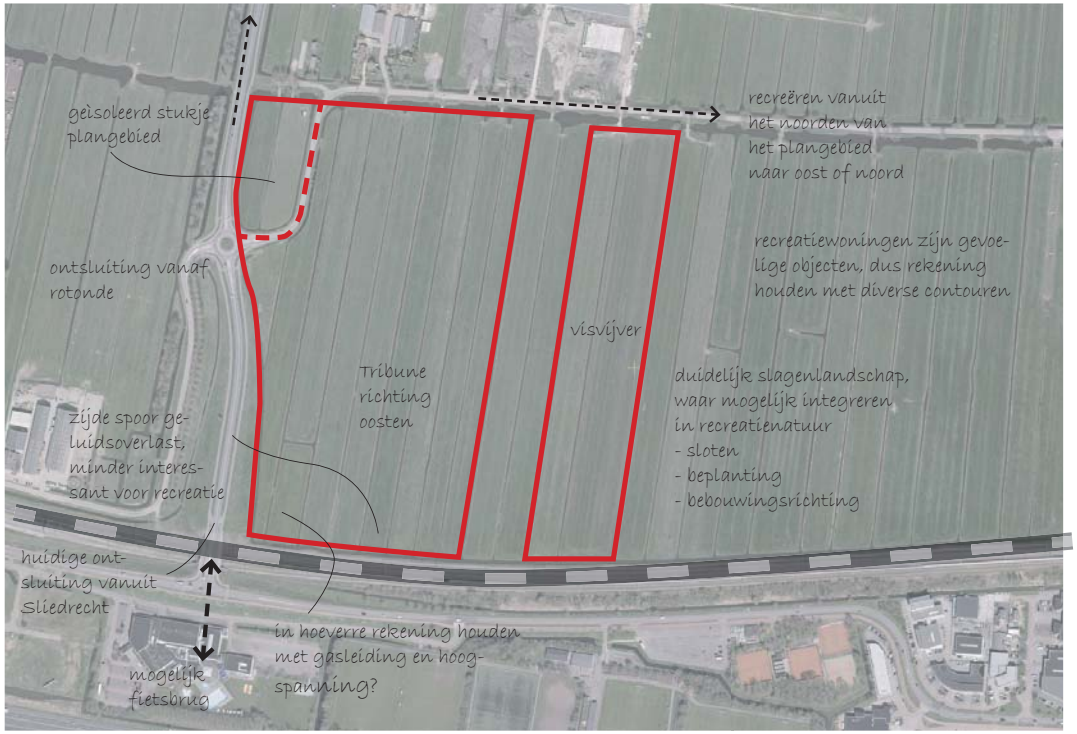
2.1 Randvoorwaarden

De locatie
De locatie voor het RKS is gelegen ten noorden van de kern Sliedrecht en de Betuweroute in het landelijk gebied. Het plangebied wordt begrenst door het spoor (zuid), de N482 (west), de Kweldamweg (noord) en een agrarisch perceel (oost).
De visvijver is ten westen van het RKS gepland, met 2 agrarische percelen ertussen. Dit is geen onderdeel van de ontwerpopgave.
Het spoor zorgt voor een geluidsbelasting op de locatie. Bij de ontwikkeling van het recreatieterrein moet hier rekening mee gehouden worden.
In de noordwest hoek ligt een hoekje van het plangebied geïsoleerd, afgesneden door de Kweldamweg.
Vanuit de locatie gezien zal het recreatief netwerk voor fiets-, wandel of ruiterroutes richting het noorden of oosten zijn.

Bereikbaarheid
De locatie is bereikbaar vanuit de kern Sliedrecht via de N482 over het spoor en de hierop gelegen rotonde met de aansluiting op de Kweldamweg. De ontsluiting van het plangebied kan niet direct op de rotonde, maar vindt plaats vanaf de Kweldamweg.
Voor de fiets zal er waarschijnlijk een nieuwe fietsbrug worden gerealiseerd vanuit Sliedrecht, die aansluit op de brug over het spoor van de N482.

Slagenlandschap
De locatie is gelegen in een agrarisch slagenlandschap. De richting van de slagen zal waar mogelijk ingepast worden in de inrichting. Bij de recreatienatuur zorgen sloten voor een attractief recreatiegebied. Ook bij de plaatsing van bebouwing en beplanting kan het slagenlandschap als basis dienen.

Kabels en leidingen
Door het plangebied lopen aan de zuidzijde een aantal grote leidingen die niet verplaatsbaar zijn, waaronder een gastransportleiding. Deze leidingen mogen ook niet voorbelast worden. Dit houdt in dat op deze strook geen tot weinig veranderingen kunnen plaatsvinden. De plaatsing van functies op deze leidingen is daarom niet mogelijk of in ieder geval erg lastig



2.2 Inrichtingseisen

Vanuit de verschillende gebruikers zijn er diverse eisen voor de inrichting van het gebied

V.V. Sliedrecht
- 6 voetbalvelden, waarvan 1 hoofdveld in kunstgras en 2 gewone kunstgrasvelden
- Kantine met tribune
- 360 parkeerplaatsen (samen met de TOP)
- Tribune gericht op het oosten
- Geen bladverliezende windsingels rondom de velden

Recreatienatuur
- Wandelpaden
- Gekoppeld aan locatie TOP

Recreatieterrein (privaat)
- Eigen plek binnen de locatie

Water
- De bestaande watergangen die gedempt worden, moeten worden gecompenseerd
- Verharding (nieuw) compenseren met 23% van oppervlak aan water
- Halfverharding en kunstgrasvelden (nieuw) compenseren met 11,5% van oppervlak aan water
- Indien mogelijk er extra waterberging realiseren

TOP
- Parkeerplaatsen (overloop voor V.V. Sliedrecht)
- Een plek voor gebiedsinformatie en picknickvoorziening
- Aansluiting op recreatief netwerk voor fiets, wandelaar en ruiter richting het noorden en oosten

Horeca
- Nabij TOP
- Terras en speelvoorzieningen

Legenda

- Plangrens
- Weide - natuur
- Toeristisch Overstap Punt (TOP)
- Grasvelden VV Sliedrecht
- Kunstgrasvelden VV Sliedrecht
- Kantine met terras VV Sliedrecht
- Hengelsportvijver
- Recreatieterrein
- Bloemenveld
- Hoge druk gasleiding
- Leidingenstrook Stedin
- Rietland met struiken
- Vlonder
- Brug
- stalling fietsen
- Trap met fietsgeleiding
- fietspad/verbinding
- wandelpad
- Hekwerk met hedera
- Hekwerk sportvelden

2.3 Stedenbouwkundig plan

Het ontwerp richt zich op het westelijk deel van de ontwikkeling. De visvijver blijft buiten beschouwing. Dit is een privaat initiatief.

Top en Horeca

In de oksel van de N482 en de Kweldamweg ligt een klein deel van de locatie geïsoleerd, maar daarmee ook zeer goed bereikbaar. Dit is een passende locatie voor de TOP. Een grote parkeerplaats is hier gewenst. Vanuit de TOP is een directe verbinding naar het achterland, de omgeving met een recreatienetwerk voor fiets, wandelaar en ruiter mogelijk richting het noorden en oosten, via het vrijliggende fietspad langs de N284 en de Kweldamweg.
Ook de horeca krijgt op dit deel van de locatie een plek. Gelegen naast de TOP, met een mooie zichtlocatie aan de N482. Met een terras en speelvoorzieningen aan de zuidoostzijde, met zicht op de het nieuw te realiseren recreatienatuur.
De exacte inrichting van de horecavoorziening zal door de initiatiefnemer worden uitgewerkt.

V.V. Sliedrecht

De voetbalvereniging V.V. Sliedrecht krijgt een nieuw complex in het Recreatief Knooppunt bestaande uit 6 velden en een kantine. De kantine is gelegen aan de N482 waardoor het goed zichtbaar is en makkelijk bereikbaar vanuit de kern. De ingang komt aan de Kweldamweg, net na de rotonde. Voor fietsers en voetgangers wordt er daarnaast een trap met fietsgeleiding gemaakt vanaf het dijklichaam nabij de kantine. Het complex ligt zoveel mogelijk richting de kern, rekening houdend met de leidingenstrook in het plangebied aan de zuidzijde.
Aan de kantine ligt de tribune met zicht op het hoofdveld (kijkend naar het oosten). De overige velden liggen hier rondom heen, 3 kunstgrasvelden en 3 grasvelden. Aan de noordzijde, richting het recreatiepark, wordt het complex afgeschermd met een boomsingel. Rondom de rest van het complex liggen sloten met waar nodig hekwerken als ballenvangers.
Aan de zijde van het spoor wordt het hekwerk begroeid met groenblijvende klimplanten (bijvoorbeeld hedera) om het geluid op de locatie te verminderen en bladoverlast op de velden te voorkomen.

Recreatieterrein

Ook dit is een particulier initiatief. De inrichting van het recreatieterrein zal door de initiatiefnemer worden gedaan in overleg met de gemeente.
Uitgangspunt is dat de inrichting en het gebruik passen bij de recreatienatuur en waar mogelijk dit versterkt. Door het recreatieterrein en de recreatienatuur op elkaar af te stemmen en aan te sluiten ontstaat er een veel groter en attractiever gebied voor zowel de gasten op het recreatieterrein als voor de bezoekers van de recreatienatuur.

Recreatienatuur

Rondom de voetbal en het recreatieterrein ligt de recreatienatuur. De recreatienatuur is zoveel mogelijk gelegen aan de noordzijde van de locatie, in aansluiting op de TOP, de horeca en de omgeving met het recreatienetwerk voor fietsers, wandelaars en ruiters. Maar rondom de verschillende functies is ruimte gemaakt voor natuur met verschillende inrichtingen en sferen.
Ook aan de zuidzijde is ruimte voor recreatienatuur ontstaan door de ligging van de leidingen die andere ontwikkelingen op dit deel van de locatie onmogelijk maken.
Zie voor de inrichting van de recreatienatuur de volgende paragraaf.

2.4 Recreatienatuur

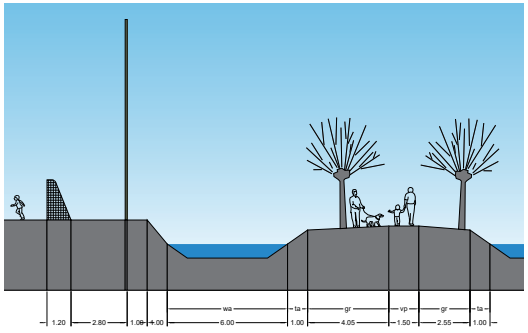
De recreatienatuur bestaat uit verschillende inrichtingen en daarmee verschillende sferen.

Kleine poldereilandjes

Aan de noordzijde liggen, geïnspireerd op het slagenlandschap met sloten, een viertal kleine en grote poldereilanden. De inrichting van deze eilandjes is redelijk open, aansluitend op het agrarische landschap rondom de locatie. Door bossages, ruig gras en enkele bomen ontstaat een interessant gebied waar je via paden van halfverharding en avontuurlijke routes doorheen kan lopen. Over de sloten worden getoogde bruggen gemaakt, passend bij het karakter van de polden en door het togen van de bruggen blijft het water toegankelijk.
Extensief beheer van het gras zorgt voor een natuurlijke sfeer.
De verbreding van de sloten zorgt voor een waterrijk gebied, eventueel te gebruiken voor kleinschalige waterrecreatie (bv. kinderkano, schaatsen). Ook zorgt deze inrichting voor een toename van de biodiversiteit. Het gebied is onder andere interessant voor weidevogels, kikkers, salamanders e.d.

Struinpad tussen de knotwilgen

Aan de oostzijde ligt over de gehele lengte een struinpad van noord naar zuid tussen een dubbele rij knotwilgen. Deze strook accentueert de lengte van het plangebied en maakt het slagenlandschap beleefbaar. Aan beide zijden wordt de strook begrenst door een sloot. De sloot op de oostelijke plangrens is een bestaande sloot.



Bloemenweide

Op de overgang tussen recreatienatuur, recreatieterrein en voetbal ligt een bloemenweide. Op deze twee eilanden wordt een mix van inheemse bloemensoorten ingezaaid. De bloemenweide is een broedplaats voor vlinders en bijtjes en zorgt daarmee voor een verbetering van de biodiversiteit. Door de bloemenweide zullen paden aangelegd worden met gewoon gras en door maaien worden deze in stand gehouden. De rest van het gebied zal maximaal twee keer per jaar gemaaid worden.
Aan de zijde van de voetbal worden hogere grassen en bloeiende bossages toegepast om een natuurlijke afscherming te maken.
De bloemen zullen in de loop van de jaren verder uitwaaien over de recreatienatuur.
De bloemenweide fungeert als een reservering om in de toekomst een extra veld voor VV Sliedrecht mogelijk te maken.

Rietland

Aan de zuidzijde wordt het gebied ingericht als rietland. Het deel boven de leidingen kan niet worden voorbelast/opgehoogd, dus zal redelijk drassig blijven. Ten zuiden hiervan wordt deze sfeer versterkt door het deels afgraven van de grond en in te planten met riet. Hierdoorheen loopt een vlonderpad als continuering van de route vanaf het struinpad.
De rietlanden worden aangelegd ten behoeve van de waterberging.

Rondje om

Om het mogelijk te maken een rondje rondom te lopen, komt er achter de kantine langs, langs de parkeerplaats en onder de bomensingel aan de noordzijde een kleinschalig natuurlijk pad. Dit is een olifantenpaadje, uitgesleten uit een grasstrook, eventueel aangevuld met halfverharding. Incidenteel komt er langs deze route een boom of struik,maar de basis ligt in kort tot halflang gras.

3 Stationspark 3

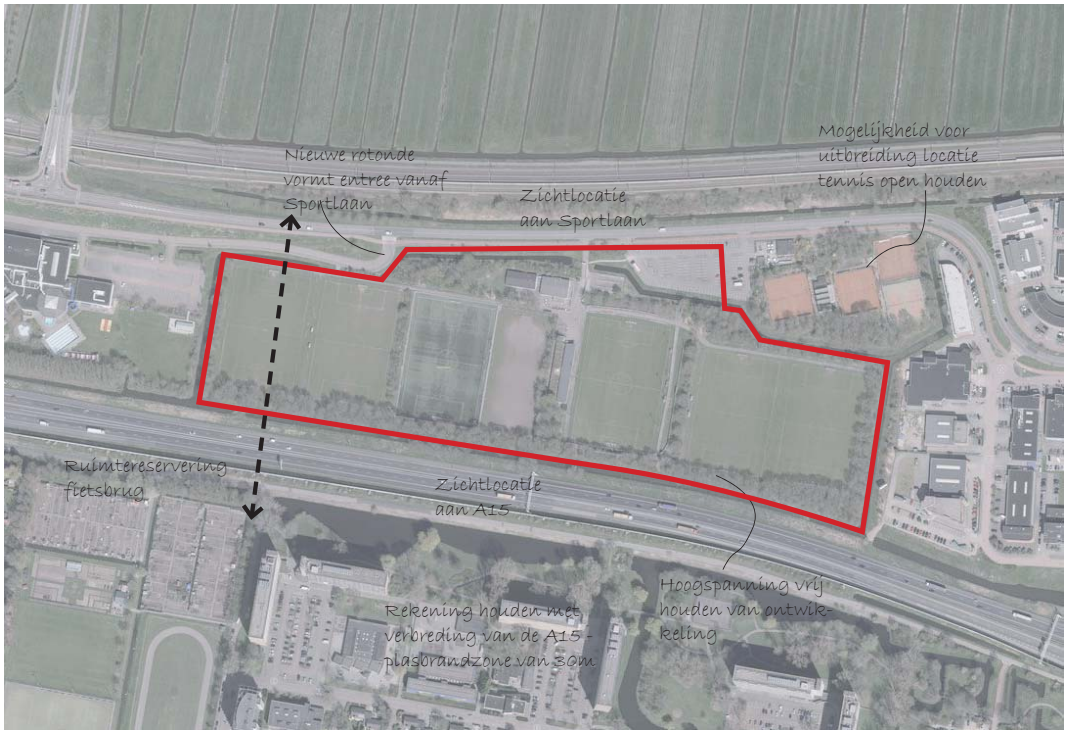
3.1 Randvoorwaarden

De locatie
De locatie voor het STP3 is gelegen tussen de A15 en de Betuweroute, op de huidige locatie van V.V. Sliedrecht. Het plangebied wordt begrenst door de A15 (zuid), de Sportlaan/spoor (noord), het zwembad (west) en het bestaande bedrijventerrein Stationspark 2 (oost). Bij de ontwikkeling van de locatie moet rekening gehouden worden met de te verwachten toekomstige verbreding van de A15. De kadastrale grens van de gronden van Rijkswaterstaat vormen de plangrens.

Bereikbaarheid
De locatie wordt ontsloten vanaf een nieuw aan te leggen rotonde op de Sportlaan. Het bedrijventerrein kan hier direct op aansluiten. Voor de fiets zal er waarschijnlijk een nieuwe fietsbrug worden gerealiseerd vanaf de overzijde van de A15, deze komt mogelijk door de locatie van STP3. Hier worden op dit moment studies voor gedaan, waarna zekerheid kan worden geboden over de ligging van de brug, wel of niet in de locatie STP3.

Kabels, leidingen en plasbrandzone
Door het plangebied lopen aan de zuidzijde een aantal grote leidingen die niet verplaatsbaar zijn, waaronder een hoogspanningsleiding. Deze leidingen mogen ook niet voorbelast worden. Dit houdt in dat op deze strook geen tot weinig veranderingen kunnen plaatsvinden.

Dit deel van de rijksweg A15 is aan beide zijden van het wegvak aangemerkt als een plasbrandaandachtsgebied. De breedte van de zone van 30 meter wordt gemeten vanaf de buitenste kantstrepen. Aangezien er nog geen definitieve plannen zijn voor de verbreding van de A15, en dus nog niet duidelijk is waar de kantstrepen zich zullen bevinden, dient een zone van 30 meter vrij te blijven van bebouwing aan de zuidzijde van STP3 vanaf de kadastrale grens van Rijkswaterstaat.



3.2 Inrichtingseisen

Voor de ontwikkeling van STP3 zijn er een aantal eisen voor de inrichting van het gebied:

Soort bedrijven
Van de circa 6,6 ha uitgeefbaar heeft STEC aangegeven dat de volgende verdeling van soorten bedrijven te verwachten is:
- circa 1-2 Ha: hoogwaardige bedrijfsruimtegebruikers op de zichtlocaties: aandacht aan pand en stedenbouwkundige vormgeving
- circa 4-5 Ha: normaal kwaliteitsniveau: met name functioneel

Grootte kavels
- De indeling van de kavels dient flexibel te zijn, aangezien er nog geen duidelijkheid is over de toekomstige bedrijven

Inrichting randen
- Zichtlocaties aan noord- en zuidzijde, bedrijven presenteren zich naar A15 en Sportlaan
- Groene en waterrijke inrichting van plasbrandzone (geen andere inrichting mogelijk)

Water en groen
- De onderbemaling wordt van het plangebied gehaald, hierdoor stijgt de waterstand
- Voor de waterberging is het uitgangspunt dat het een lege locatie betreft (bestaand water en verharding hoeft niet meegenomen te worden
- Verharding en uitgeefbaar compenseren met 23% van oppervlak aan water
- Bestaande bomen kunnen niet gehandhaafd worden aangezien de onderbemaling van het plangebied wordt gehaald

Ontsluiting, parkeren en laden en lossen
- Hoofdontsluiting vanaf rotonde Sportlaan
- Secundaire ontsluiting dient aanwezig te zijn
- Parkeren van bedrijven op eigen terrein (conform gemeentelijk parkeerbeleid)
- Laden en lossen voor bedrijven op eigen terrein
- Bij de inrichting dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid voor vrachtauto's.

3.3 Stedenbouwkundig plan

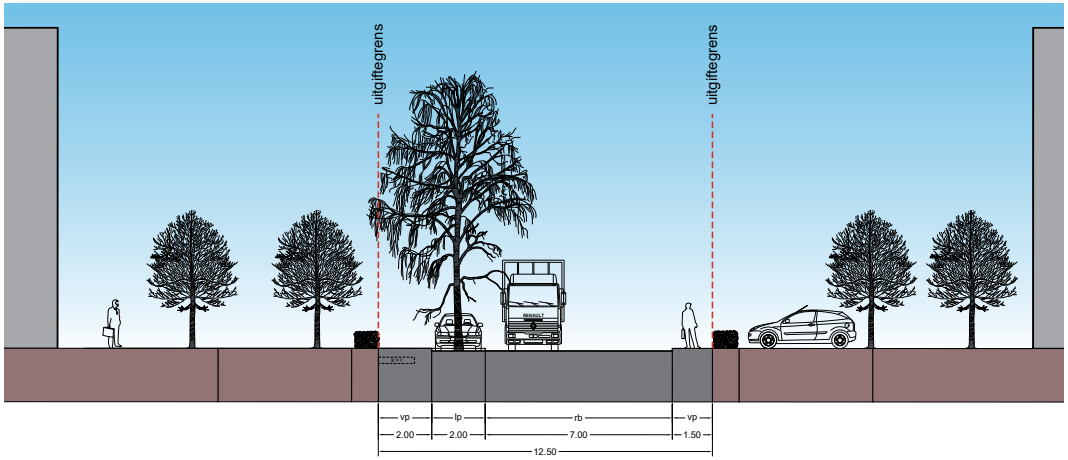
Het belangrijkste voor de ontwikkeling van STP3 is dat het een zichtlocatie is aan twee zijden van het plangebied. Bedrijven moeten zich aan beide zijden goed kunnen presenteren.

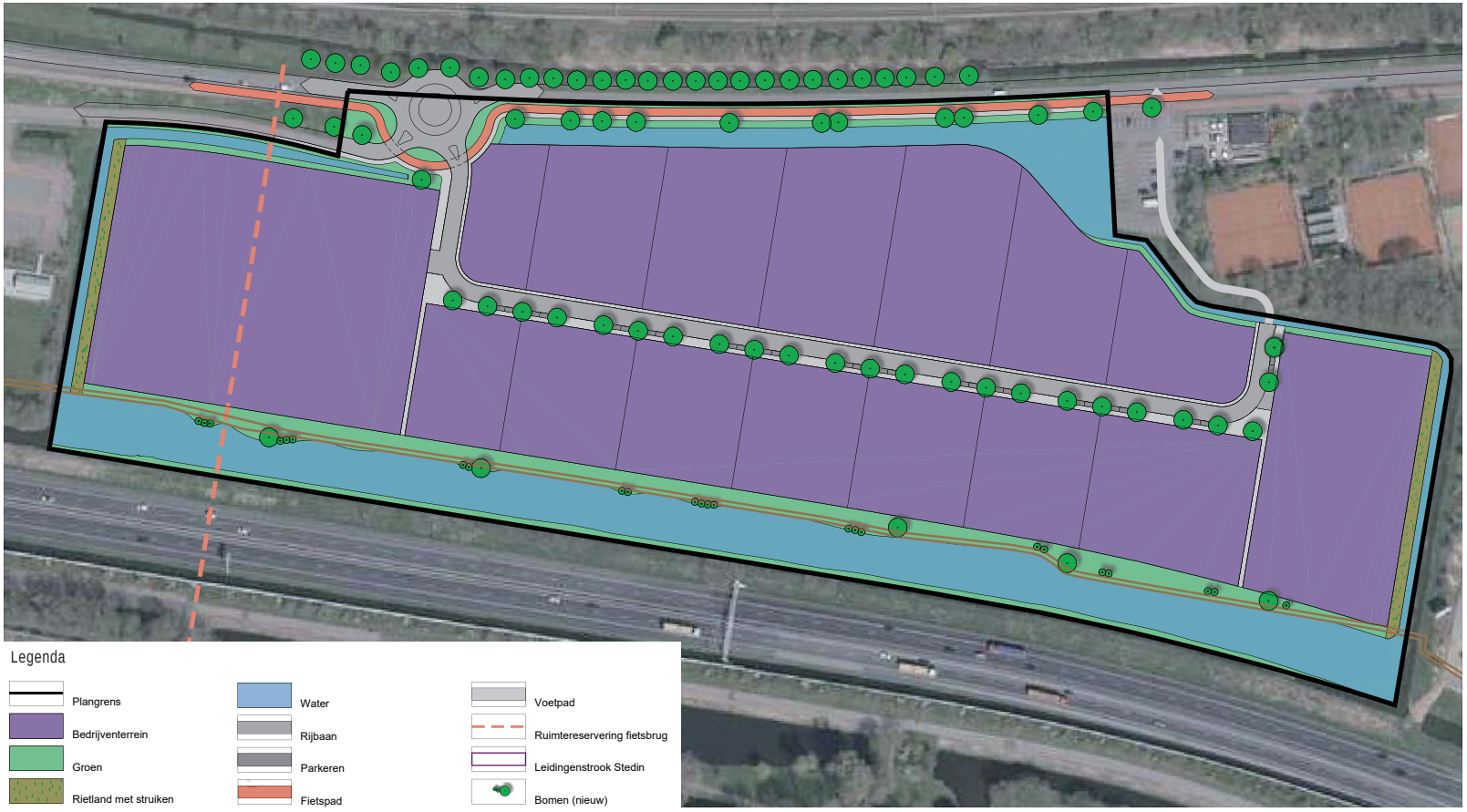
Ontsluiting, parkeren en laden en lossen

Vanaf de nieuw aan te leggen rotonde op de Sportlaan wordt STP3 ontsloten. Door één onsluiting midden door het gebied te leggen ontstaan er aan beide zijden van de weg kavels van circa 60-80 meter diep. De breedte van de kavels is dan variabel en daarmee is het gebied flexibel verkavelbaar. Op de beide kopse kanten van de locatie bevinden zich grotere kavels.
De hoofdontsluiting heeft een ruim profiel, met een rijbaan van 7 meter. Aan 1 zijde is ruimte opgenomen voor langsparkeren en bomen en aan beide zijden is er een voetpad, dat tevens de ruimte is voor de kabels en leidingen.
De bedrijven moeten op eigen terrein ruimte bieden aan parkeren en laden en lossen. De parkeerplaatsen in het profiel tellen niet mee in de parkeerbalans, maar zijn extra.

Door de brede rijbaan kunnen de vrachtauto's goed indraaien en kunnen (vracht)auto's nog goed passeren als er incidenteel een vrachtauto staat te wachten op de rijbaan.
De inrichting van het profiel is voornamelijk functioneel, maar de plaatsing van bomen tussen de parkeervakken zorgt voor afwisseling in het straatbeeld.

Een secundaire ontsluiting loopt achter de tennisvereniging langs. Dit om te voorkomen dat bij calamiteiten het terrein onbereikbaar wordt en incidenteel kan deze route door vrachtauto's gebruikt worden.





Kavels

Voor de gewenste inrichtingseisen van de kavels zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. Te denken valt hierbij aan:

- bebouwingspercentage
- bouwhoogte
- rooilijnen
- inritten
- parkeernormen
- laden en lossen en opslag
- erfscheidingen
- groeninrichting eigen terrein (bijvoorbeeld bomen op het erf)
- beeldkwaliteit (vormgeving, kleuren en materialen)
- reclame

Boosters

In het onderzoek van Stec wordt gesproken over het toevoegen van 'Boosters' op STP3 als trekkers van de ontwikkeling. Binnen het plangebied zijn er meerdere geschikte locaties voor deze 'Boosters' op de zichtlocaties, maar op de hoeken van de ontsluiting hebben ze een extra grote invloed op de uitstraling van het bedrijventerrein. Bij voorkeur worden deze twee kavels voor dit soort 'Boosters' gereserveerd.

Oost- en westzijde

Aan de oost- en westzijde is een smalle groenstrook opgenomen als afscherming naar de naastgelegen percelen. De bestaande bomenrijen gaan hier door het vervallen van de onderbemaling verloren, maar er zullen nieuwe smalle boomsingels worden geplant.

3.4 Zichtlocatie

Zowel aan de A15 als aan de Sportlaan kunnen bedrijven zich presenteren. De parkeer- en laad en losruimte bevindt zich aan de ontsluitingsweg, binnenin het bedrijventerrein, en liggen dus niet in het zicht.

Het STP3 wordt onderdeel van een lange strook van bedrijven en voorzieningen tussen de A15 en de Sportlaan/Stationsplein/Parallelweg. De inrichting van de randen aan beide zijden is divers. Er zijn open delen met gras of met water, maar ook delen die volledig ingeplant zijn. Belangrijk voor een zichtlocatie is dat de bedrijven vanaf de wegen goed zichtbaar zijn. Veel en hoge beplanting passen dus niet bij de gewenste inrichting als zichtlocatie.

Sportlaan

De inrichting langs de Sportlaan/Stationsplein/Parallelweg is over het algemeen redelijk open, met groenstroken en ten westen van de locatie veelal een watergang. In de groenstroken staan incidenteel bomen.
Bij de inrichting van STP3 wordt aangesloten bij dit open karakter met groen en water. Al wordt voor de benodigde waterberging het water plaatselijk verbreed en liggen de bedrijfskavels direct aan het water. Bebouwing tot 'in' het water behoort hier tot de mogelijkheden. Of bedrijven kunnen ervoor kiezen het kavel met groen in te richten aan het water.
In het talud aan de Sportlaan worden enkele bomen geplaatst, waar mogelijk worden bestaande bomen behouden.

A15

Langs de rijksweg A15 is de zone tot aan de bedrijven ingericht met groen en water. Veelal is er weinig tot geen beplanting, behalve ter plaatse van het naastgelegen zwembad en de locatie. De bestaande bomen zullen verdwijnen bij het opheffen van de onderbemaling en deze inrichting sluit ook niet aan bij de gewenste inrichting als zichtlocatie.

Bij de inrichting van STP3 wordt deze zone ingericht als een brede landschappelijke zone van water, rietland en groen. Hiermee is het een overgang tussen de dichte beplanting aan de westzijde en de openheid aan de oostzijde. In de zone bestaat de beplanting voornamelijk uit riet, bijvoorbeeld aangevuld met kleine groepjes knotwilgen en een enkele treurwilg.

In deze zone wordt een struinpad opgenomen met enkele zitplekken voor de werknemers van de bedrijven op STP3. Het pad is geen doorgaande route langs de A15 in verband met veiligheid voor de bedrijven.