

# Activiteitenplan Groene inpassing Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

d.d. 8 mei 2018

## Inleiding

### *Aanleiding*

Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Barendrecht, Rotterdam en Ridderkerk zijn op 12 november 2009 een Bestuurlijke overeenkomst (BIJLAGE 1) met elkaar aangegaan, met als doel het versneld realiseren van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard om op korte termijn te kunnen voorzien in de behoefte aan havengerelateerde bedrijventerreinen ten behoeve van de Rotterdamse regio, waardoor ook de Mainport Rotterdam wordt versterkt.

Onderdeel van deze Bestuurlijke overeenkomst is de inspanningsverplichting van de provincie om, binnen de relevante wettelijke kaders zo spoedig en flexibel mogelijk een financiële bijdrage te leveren van € 9 miljoen ten behoeve van de realisering van Nieuw Reijerwaard. Deze bijdrage is gericht op een groene inpassing van het bedrijventerrein gericht op kwaliteit en leefbaarheid.

Voorliggend activiteitenplan gaat in op het onderdeel Groene inpassing binnen het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard ten behoeve van de (subsidie)aanvraag van de financiële bijdrage van de provincie.

### *Opzet*

Dit activiteitenplan is als volgt opgebouwd. Na een toelichting op het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard in het algemeen is een toelichting op het project Groene inpassing, dat is gelegen binnen het bedrijventerrein, opgenomen. Vervolgens is de betrokkenheid vanuit de bewoners bij de planvorming voor de Groene inpassing uiteengezet en zijn de verschillende activiteiten die nodig zijn voor de totstandkoming van deze Groene inpassing opgesomd met de bijbehorende planning. Afsluitend is de begroting opgenomen, waarvoor ter gedeeltelijke dekking de financiële bijdrage van de provincie wordt gevraagd.

### *Bijlagen*

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit activiteitenplan.

- BIJLAGE 1: Bestuurlijke overeenkomst bedrijventerrein 'Nieuw Reijerwaard'
- BIJLAGE 2: Ontwerp inrichtingsplan Blauwe Zone / Blauwe Wig
- BIJLAGE 3: Plankaart Blauwe Zone / Blauwe Wig
- BIJLAGE 4: Profielen Blauwe Zone / Blauwe Wig
- BIJLAGE 5: Presentatie bewonersavond groen/blauwe zone
- BIJLAGE 6: Voorlopig inrichtingsplan groen/blauwe zone
- BIJLAGE 7: Toelichting op de Begroting Groene inpassing Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard
  - BIJLAGE 7a: Specificatie Begroting
  - BIJLAGE 7b: Offertes en opdrachten
  - BIJLAGE 7c: Vlakkenkaart
  - BIJLAGE 7d: Deelgebiedentekening

## **Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard**

Per 1 januari 2012 is de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (hierna: GRNR) opgericht. Dat is een samenwerkingsverband van de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam. De

doelstelling van de GRNR is het binnen het rechtsgebied ontwikkelen en realiseren van minimaal 90 hectare bedrijventerrein op de locatie Nieuw Reijerwaard met de daarbij horende ontsluiting en het daarbij horende groen, door middel van de uitvoering van de Bestuurlijke overeenkomst. Nieuw Reijerwaard is één van de twee alternatieve locaties voor het bovenregionaal bedrijventerrein dat aanvankelijk in de Hoeksche Waard gerealiseerd zou worden.

De rijkswegen A15 en A16 omsluiten Nieuw Reijerwaard aan de noordwest- en aan de noordoostzijde. Een route voor niet gemotoriseerd verkeer verbindt Nieuw Reijerwaard dwars door de Ridderster, met de zuidrand van Rotterdam. Via een brug over de A16 is er een verbinding naar Ridderkerk west. In het zuidoosten vormt de Blaakwetering de grens van Nieuw Reijerwaard. In het zuidwesten wordt het gebied begrensd door de lintbebouwing aan de Rijksweg met daarachter, op Barendrechts grondgebied, het bedrijventerrein Veren Ambacht. Met 'The Greenery', en een aantal daaraan gerelateerde bedrijven, heeft Veren Ambacht al een agrologistieke invulling. Nieuw Reijerwaard wordt ontwikkeld om deze sector te versterken.

Nieuw Reijerwaard is gereserveerd voor bedrijven in de agro/vers/food-logistieke sector. Dit zijn bedrijven die agrarische producten verwerken, verpakken, verhandelen, opslaan en distribueren. Maar ook bedrijven die grondstoffen en benodigdheden voor de agrarische sector aanleveren, alsmede bedrijven die specifieke dienstverleningen op dit gebied aanbieden. Nieuw Reijerwaard heeft daarom een robuuste, eenvoudige stedenbouwkundige opzet: een centrale hoofdontsluiting met een rechtstreekse aansluiting op de snelweg en haaks daarop een stelsel van bedrijfsplanen die toegang geven tot de individuele bedrijfskavels. Er is overal een brede afstandszone, die onder andere de toeritten naar de bedrijfskavels accommodeert.

Met de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard wordt ingezet op de totstandkoming van het meest duurzame agro/vers/food-logistieke bedrijventerrein van Europa. Daarbij hoort de productie, distributie en levering van duurzame energie. Om dit te bereiken heeft de GRNR een overeenkomst getekend met energiebedrijf en technisch dienstverlener ENGIE. ENGIE onderzoekt de mogelijkheden om samen met de omgeving de energievoorziening in heel Ridderkerk en omgeving verder te verduurzamen en hier de bewoners en bedrijven - ook financieel- van mee te laten profiteren. Andere belangrijke aspecten van duurzaamheid zijn de leefbaarheid binnen het gebied en de omgeving en de mogelijkheden voor klimaatadaptatie.

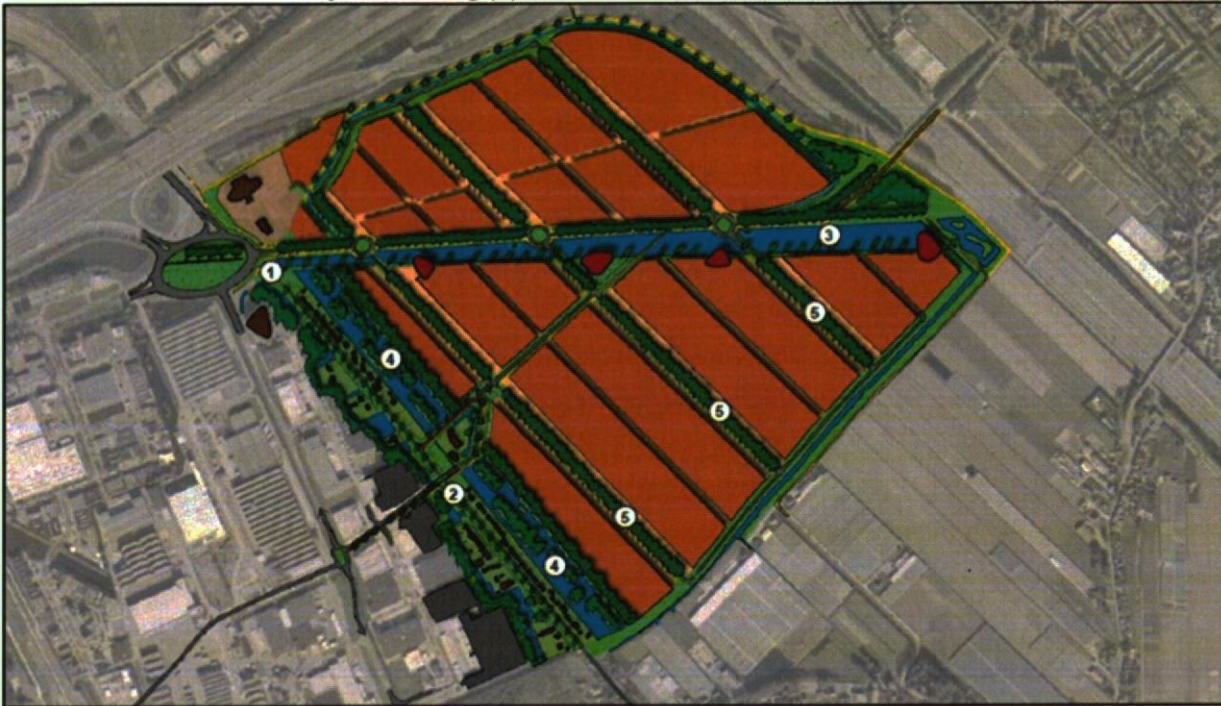
### **Project Groene inpassing**

In de bestuursovereenkomst (BIJLAGE 1) over de realisatie van Nieuw Reijerwaard is het belang van een groene inpassing van het bedrijventerrein onderkend. Een groene inpassing draagt bij aan kwaliteit en leefbaarheid, door het realiseren van een buffer richting woonbebouwing langs de Rijksweg en het scheppen van ruimte mede voor de benodigde waterberging, mede ten behoeve van klimaatadaptatie.

De genoemde brede afstandszones bieden de mogelijkheid om in het bedrijvenpark Nieuw Reijerwaard deze groen- en waterstructuur te ontwikkelen, die tevens ruimte biedt voor de ontwikkeling van stadsnatuur. Op deze manier herbergt Nieuw Reijerwaard, naast een goed vestigingsklimaat voor bedrijvigheid, een structuurrijke leefomgeving voor planten en dieren.

De groene inpassing bestaat uit 2 delen: een overwegend blauwe zone, de Blauwe Wig, langs de Verbindingsweg (waterberging) en een groen/blauwe zone achter de Rijksweg (buffer). Op figuur 1 zijn deze gebieden aangeduid met respectievelijk de nummers 3 en 4.

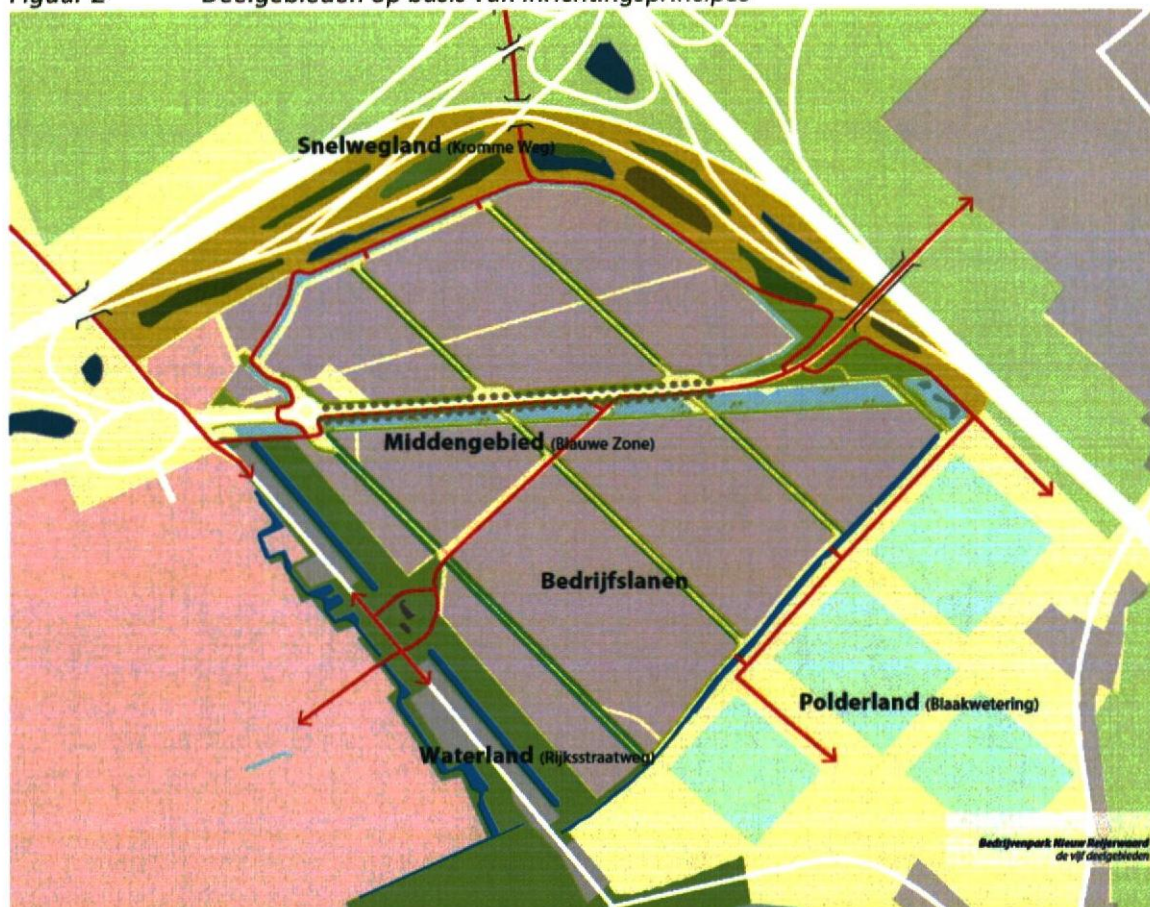
**Figuur 1** Stedenbouwkundig plan met aanduiding Blauwe Wig (3) en groen/blauwe zone achter de Rijksstraatweg (4)



Bron: Stedenbouwkundig plan Nieuw Reijerwaard - versie 6 november 2012 – KuiperCompagnons

Voor de inrichting van de 2 delen van de Groene inpassing wordt aangehaakt op de onderverdeling in deelgebieden volgens het Handboek Inrichting Buitenruimte voor het Bedrijvenpark Nieuw Reijerwaard, zoals opgesteld door BGSV. In het Handboek is onderscheid gemaakt tussen een vijftal deelgebieden elk eigen inrichtingsprincipes. De Blauwe Wig is onderdeel van het 'Middengebied' en de groen/blauwe zone langs de Rijksstraatweg is onderdeel van het gebied 'Waterland'. In het navolgende staan de inrichtingstypes omschreven, waaruit blijkt hoe de 2 onderdelen van het project Groene inpassing worden ingevuld.

**Figuur 2** Deelgebieden op basis van inrichtingsprincipes



Bron: Handboek openbare Ruimte – versie 12 november 2015 – BGSV (NB. de rode lijnen geven de fietsroutestructuur weer, richting Polderland moeten nog verbindingen worden gemaakt)

**Middengebied (hierin ligt de Blauwe Wig langs de Verbindingsweg)**

De waterpartij langs de huidige Verbindingsweg, ook wel de Blauwe Wig (in figuur 2 aangeduid als 'Blauwe Zone'), zal in de toekomst als beeldbepalende 'blauwe drager' het visitekaartje zijn van Nieuw Reijerwaard. De wigvormige waterpartij verzorgt een groot deel van de benodigde waterberging van het gebied, biedt ruimte voor natuurontwikkeling en voor opwekking van duurzame energie, doordat planologisch de mogelijkheid wordt geboden dat 3 windturbines worden geplaatst binnen deze zone.

De Verbindingsweg zal door middel van 3 rotondes aangesloten worden op de bedrijfslanden. Aan de zuidkant van de Blauwe Zone grenzen de bedrijfskavels direct aan de waterlijn. De berm en het talud van de Verbindingsweg worden met een bloerijk grasmengsel ingezaaid, dat redelijk frequent gemaaid wordt. Hierdoor ontstaat er, aangevuld met bloembollen, een bloemenweide. De Verbindingsweg krijgt de uitstraling van een parklaan. Vanaf de Verbindingsweg is geen ontsluiting van de aangrenzende bedrijfskavels mogelijk.

Het ontwerp inrichtingsplan, de plankaart en de profielen voor de Blauwe Wig/Blauwe Zone zoals opgesteld door BGSV zijn opgenomen in BIJLAGE 2, 3 en 4.

*Waterland (hierin ligt de groen/blauwe zone langs de Rijksstraatweg)*

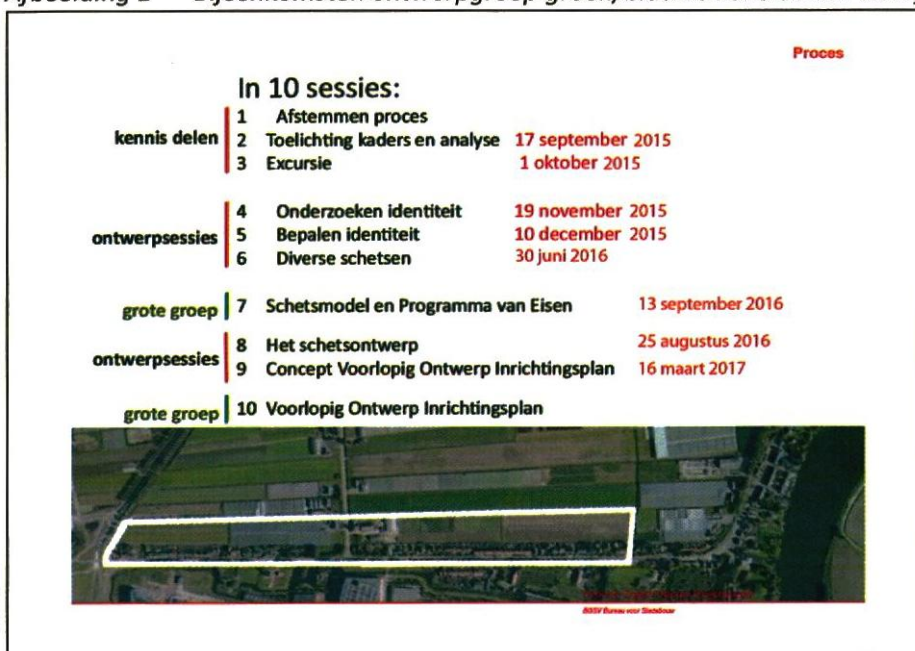
De Rijksstraatweg is de westelijke grens van Nieuw Reijerwaard. Tussen de bestaande woningen langs de Rijksstraatweg en het bedrijvenpark wordt een groen/blauwe zone ontwikkeld. Hiermee wordt de nodige afstand gecreëerd om het woonklimaat voor de aanwezige woningen aan de Rijksstraatweg te waarborgen. Het nagestreefde beeld is dat van een waterrijk natuurgebied. De hiervoor ingezette middelen zijn waterpartijen, afgewisseld met ondiepe zones met moerasplanten, struweelstroken, boomgroepen en een begroeid grondlichaam op de grens van het bedrijvenpark, waardoor de aangrenzende bedrijfshallen aan het zicht worden onttrokken.

Voor verdere achtergrond over de ontwerpen voor de groen/blauwe zone langs de Rijksstraatweg, zie het volgende onderdeel 'Afstemming planvorming met bewoners'.

**Afstemming planvorming met bewoners**

Sinds medio 2015 is in intensieve samenwerking met een vertegenwoordiging van de bewoners van de Rijksstraatweg, de ontwerpgroep, gestart met het ontwerp van de groen/blauwe zone achter hun woningen. De GRNR heeft vooraf enkele randvoorwaarden voor het gebied meegegeven, zoals de hoeveelheid oppervlaktewater en de 7 meter hoge grondwal die in het gebied gerealiseerd moet worden. In 10 bijeenkomsten (zie afbeelding 1) is, onder leiding van BGSV, een bureau voor stedenbouw en landschap, gewerkt aan het maken van een voorlopig inrichtingsplan. In november 2017 is overeenstemming bereikt over het voorlopige inrichtingsplan (BIJLAGE 5 en 6). Hiermee ligt er een breed gedragen ontwerp. Het voorlopige inrichtingsplan wordt in 2018 uitgewerkt in bestekstekeningen en, mede op nadrukkelijk verzoek van de bewoners, zal de aanleg direct aansluitend plaatsvinden.

*Afbeelding 1 Bijeenkomsten ontwerpgroep groen/blauwe zone achter de Rijksstraatweg*



## Uit te voeren activiteiten en planning

De activiteiten die nodig zijn voor het realiseren van het project Groene inpassing zijn opgenomen in tabel 1. In die tabel is tevens de planning per activiteit weergegeven. De activiteiten corresponderen met de begrotingsposten. Voor een verdere toelichting per begrotingspost wordt verwezen naar BIJLAGE 7.

Tabel 1 Planning van de activiteiten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
verwerving van gronden en opstallen							
gebruiksbeëindiging							
grondonderzoek							
bodemsanering							
planvorming en voorbereiding							
groenvoorzieningen en -inpassing:							
- voorbereiding en voorbelasting							
- bouw rijp maken							
- woonrijp maken							
voorbereiding, toezicht en uitvoering							

## Begroting

In tabel 2 is de begroting voor het project Groene inpassing weergegeven. Een toelichting per begrotingspost is opgenomen in BIJLAGE 7. Wanneer in de begroting rekening wordt gehouden met de fasering resulteert een meerjarenbegroting. Deze wordt weergegeven in tabel 3.

Tabel 2 Begroting Groene inpassing

<b>kosten</b>	
<b>omschrijving</b>	
I. GROENVOORZIENINGEN- EN INPASSING	8.831.406
<b>II. ALGEMENE KOSTEN</b>	
a. verwerving van grond en opstallen	15.790.087
b. kosten gebruiksbeëindiging	108.935
c. kosten van grondonderzoek	59.960
d. kosten van bodemsanering	100.000
e. verschuldigde omzetbelasting	-
f. kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering	77.387
g. betaalde rentekosten	-
h. kosten planschade en nadeelcompensatie	685.000
i. kosten van het ambtelijk apparaat	-
j. kosten van planvorming en voorbereidingskosten	88.170
<b>totaal kosten</b>	<b>25.740.945</b>
<b>dekking</b>	
<b>omschrijving</b>	
Provinciale subsidie groene inpassing	9.000.000
GRNR: financiering overige kosten uit gronduitgifte	16.740.945
<b>totaal dekking</b>	<b>25.740.945</b>

Tabel 3 *Meerjarenbegroting Groene inpassing*

	<b>totaal</b>	<b>t/m 2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>I. GROENVOORZIENINGEN EN -INPASSING</b>	<b>8.831.406</b>	<b>1.600.109</b>	<b>2.230.757</b>	<b>1.935.610</b>	<b>1.910.032</b>	<b>939.125</b>	<b>126.698</b>	<b>89.075</b>
<b>II. ALGEMENE KOSTEN</b>								
a. verwerving van grond en opstallen	15.790.087	12.897.118	1.210.880	1.682.089	-	-	-	-
b. kosten gebruiksbeëindiging	108.935	21.435	17.500	30.000	40.000	-	-	-
c. kosten van grondonderzoek	59.960	43.960	4.000	12.000	-	-	-	-
d. kosten van bodemsanering	100.000	-	33.333	33.333	33.333	-	-	-
e. verschuldigde omzetbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-
f. kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering	77.387	47.387	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
g. betaalde rentekosten	-	-	-	-	-	-	-	-
h. kosten planschade en nadeelcompensatie	685.000	-	685.000	-	-	-	-	-
i. kosten van het ambtelijk apparaat	-	-	-	-	-	-	-	-
j. kosten van planvorming en voorbereidingskosten	88.170	83.170	5.000	-	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>25.740.945</b>	<b>14.693.179</b>	<b>4.191.470</b>	<b>3.698.033</b>	<b>1.988.366</b>	<b>944.125</b>	<b>131.698</b>	<b>94.075</b>